

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
0.425.677/11-4

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA ESPÍRITO SANTO PROPERTY (BRASIL) S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

ESPÍRITO SANTO PROPERTY (BRASIL) S.A., sociedade por ações de capital fechado sem registro de companhia aberta, com sede social na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03, CEP 04571-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.395.731/0001-37, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nomeada neste instrumento para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão ("Debenturistas" e, em conjunto com Emissora, "Partes"), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Agente Fiduciário").

Celebram o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Espírito Santo Property (Brasil) S.A." ("Escritura", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos e condições abaixo.

1. AUTORIZAÇÃO

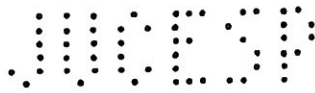
1.1 A presente Escritura é celebrada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 06 de maio de 2011 ("AGE"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

2. DOS REQUISITOS

2.1 A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1 Arquivamento e Publicação das Deliberações





Versão de Assinatura

2.1.1.1 A ata da AGE de que trata a Cláusula 1.1 acima será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal "O DIA", nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2 Inscrição e Registro da Escritura

2.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.3 Dispensa do Registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM")

2.1.3.1 A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição.

2.1.4 Dispensa do Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.4.1 A presente Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição e por não haver prospecto, nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

2.1.5 Registro dos Contratos de Garantia

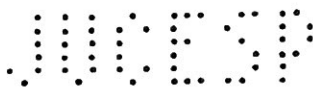
2.1.5.1 Os Contratos de Garantias (conforme definido abaixo), nos quais serão formalizadas as garantias mencionadas na Cláusula 4.10 abaixo, deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou Cartórios de Registro de Imóveis, conforme disposto nos Contratos de Garantia, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, previamente a subscrição das Debêntures, devendo as respectivas comprovações serem entregues ao Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a obtenção dos registros.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

3.1.1 A Emissora tem por objetivo o desenvolvimento, de forma isolada ou em parceria, de empreendimentos imobiliários, a incorporação, construção, e o loteamento de imóveis, bem como





Versão de Assinatura

a administração de bens próprios; a prestação de serviços de assessoria para a prospecção, concepção, desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, em suas várias etapas, desde que a execução de tais serviços não requeira registro em órgãos reguladores ou entidades de classe; e a participação em outras sociedades, como quotista ou acionista.

3.2 Número da Emissão

3.2.1 A presente Emissão é a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

3.3 Número de Séries

3.3.1 A Emissão será realizada em série única.

3.4 Montante da Emissão

3.4.1 O montante total da Emissão será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo).

3.5 Quantidade de Debêntures

3.5.1 Serão emitidas 100 (cem) Debêntures.

3.6 Banco Mandatário e Agente Escriturador

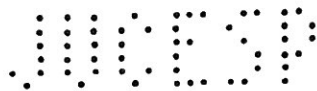
3.6.1 O banco mandatário e o agente escriturador da presente Emissão será o Banco Bradesco S.A., localizado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, inscrito no CNPJ/MP sob o n.º 60.746.941/0001-12 ("Banco Mandatário" e "Agente Escriturador", respectivamente).

3.7 Destinação dos Recursos

3.7.1 Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados para (i) aquisição de novos terrenos ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição direta de imóveis ou por meio da aquisição de participações em sociedades de propósito específico detentoras de terrenos ou empreendimentos imobiliários; e/ou (ii) amortização parcial de endividamento bancário da Emissora.

3.8 Registro para Distribuição e Negociação





Versão de Assinatura

3.8.1 As Debêntures serão registradas (i) para distribuição no mercado primário no SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”) e (ii) para negociação em mercado secundário no SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo a custódia eletrônica das Debêntures e a liquidação financeira realizadas na CETIP.

3.8.2 As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado e não organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos dos artigos 13 e 14 da Instrução CVM 476, e do cumprimento pela Emissora das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Somente investidores qualificados, conforme definidos na Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 409”), e observado o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476, poderão adquirir as Debêntures, ressalvado o disposto no parágrafo 1º do artigo 15 da Instrução CVM 476.

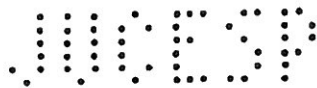
3.8.2.1 Conforme definidos pela Instrução CVM 409, são Investidores Qualificados: (i) instituições financeiras; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas físicas ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (v) fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados; (vi) administradores de carteira e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (vii) regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios (em conjunto, “Investidores Qualificados”).

3.8.2.2 Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da presente Emissão: (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no item (iv) da Cláusula 3.8.2.1 acima deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Emissão, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.9 Colocação e Procedimento de Distribuição

3.9.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme, com intermediação do Banco Bradesco BBI S.A. (“Instituição Intermediária”), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderá acessar até, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observados o artigo 3º da Instrução CVM 476 e os termos e condições do “Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição com Esforços Restritos, de Debêntures Simples, não





Versão de Assinatura

Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional, sob Regime de Garantia Firme de Subscrição, da 1ª Emissão da Espírito Santo Property (Brasil) S.A.” (“Contrato de Colocação”).

4. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1 Valor Nominal Unitário

4.1.1.1 O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo) (“Valor Nominal” ou “Valor Nominal Unitário”).

4.1.2 Data de Emissão

4.1.2.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 16 de maio de 2011 (“Data de Emissão”).

4.1.3 Prazo e Data de Vencimento

4.1.3.1 O vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 16 de maio de 2016 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 5.3 abaixo. Na ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos (conforme definidos abaixo), calculados na forma prevista nesta Escritura.

4.1.4 Forma e Emissão de Certificados

4.1.4.1 As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelares e certificados.

4.1.5 Comprovação de Titularidade das Debêntures

4.1.5.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade de Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, extrato em nome do Debenturista, expedido pela CETIP.



JUCESP

Versão de Assinatura

10 05 11

4.1.6 *Espécie*

4.1.6.1 As Debêntures serão da espécie quirografária e com garantia adicional.

4.1.7 *Convertibilidade*

4.1.7.1 As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.2 Subscrição

4.2.1 *Prazo de Subscrição*

4.2.1.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas, em uma única data, a qualquer tempo, no prazo de até 2 (dois) dias a contar da data de início de distribuição informada pela Instituição Intermediária.

4.2.2 *Preço de Subscrição*

4.2.2.1 O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário, calculado desde a data da primeira subscrição e integralização, conforme Cláusula 4.5.1.1 abaixo.

4.2.2.2 As Debêntures não estão sujeitas a qualquer atualização monetária.

4.3 Integralização e Forma de Pagamento

4.3.1 As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, nos termos da Cláusula 4.2.1.1 acima e de acordo com os procedimentos da CETIP.

4.4 Direito de Preferência

4.4.1 Não há direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures.

4.5 Remuneração

4.5.1 *Juros Remuneratórios*





Versão de Assinatura

4.5.1.1 As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, desde a primeira subscrição e integralização até a Data de Vencimento, estabelecidos com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, Over Extra-Grupo (“Taxas_DI”), expressas na forma percentual no ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida de uma sobretaxa de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture, desde a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures, ou data do pagamento de juros imediatamente anterior, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, nos termos da Cláusula 4.5.1.2 abaixo (“Juros Remuneratórios”). Todas as debêntures desta emissão deverão ser subscritas e integralizadas em uma única data.

4.5.1.2 Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas anuais, vencendo a primeira no final do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, em 16 de maio de 2013, e as demais junto com a amortização do principal, ao final do 3º (terceiro), 4º (quarto) e 5º (quinto) anos, a contar da Data de Emissão, de acordo com a tabela do item 4.7.1. abaixo.

4.5.1.3 Os Juros Remuneratórios deverão ser calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

“J” Valor dos Juros Remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” Valor Nominal Unitário não amortizado ou saldo devedor das Debêntures no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator de Juros” Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator de Juros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Onde:



JUDICIAL

Versão de Assinatura

"Fator DI" Produtório das Taxas DI-Over_k, da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo dos Juros Remuneratórios (exclusivo), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Onde:

"n" Número total de Taxas DI-Over consideradas na apuração do "Fator DI" em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

"K" Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

"TDI_k" Taxa DI-Over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

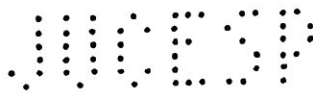
"DI_k" Taxa DI-Over de ordem k, expressa na forma percentual ao ano, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

"FatorSpread" sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DUP}}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

"spread" 3,0000;



Versão de Assinatura

"DUP" Número de Dias Úteis entre a Data da primeira subscrição e integralização das Debêntures ou data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo "DUP" um número inteiro.

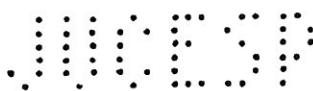
Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (vi) O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data da primeira subscrição e integralização das Debêntures, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento da Remuneração e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.5.1.4 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto dos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.5.1.5 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar





Asssembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo).

4.5.1.6 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação.

4.5.1.7 Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias a contar a partir da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), qual a alternativa escolhida dentre:

- (i) a Emissora resgatará antecipadamente e, conseqüentemente, cancelará antecipadamente a totalidade das Debêntures em circulação, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos desta Escritura, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate e dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo), se for o caso, e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última data de pagamento ou capitalização dos Juros Remuneratórios, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo dos Juros Remuneratórios aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou
- (ii) a Emissora resgatará antecipadamente, e, conseqüentemente, cancelará a totalidade das Debêntures em circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá a Data de Vencimento das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento dos Juros Remuneratórios continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração substituta a ser definida por Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa substituta dos Juros Remuneratórios seja referenciada em prazo diferente de

JOBSP

Versão de Assinatura

252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis utilizada pela Taxa DI.

100011

4.6 Repactuação

4.6.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

4.7 Amortização

4.7.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado pela Emissora em 3 (três) parcelas anuais, iguais e consecutivas, após período de Carência do Principal, conforme definido abaixo, ao final do 3º (terceiro), 4º (quarto) e 5º (quinto) anos, a contar da Data de Emissão e nas datas e proporções indicadas a seguir, sendo cada uma das datas uma data de amortização ("Data de Amortização"), salvo possibilidade de resgate antecipado facultativo, conforme definido na Cláusula 5.2 desta Escritura abaixo:

DATA DE AMORTIZAÇÃO	PERCENTUAL DO VALOR NOMINAL DAS DEBÊNTURES A SER AMORTIZADO
16/05/2014	(33,3333%)
16/05/2015	(33,3333%)
16/05/2016	(33,3334%)

4.7.2 A amortização do principal está sujeita a um período de carência de 2 (dois) anos a contar da Data de Emissão ("Carência do Principal").

4.8 Condições de Pagamento

4.8.1 Local de Pagamento e Imunidade Tributária

4.8.1.1 Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente no SND, pela instituição financeira contratada para este fim.

4.8.1.2 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.



JIOESP

Versão de Assinatura

4.8.2

Prorrogação dos Prazos

13 05 11

4.8.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo, ou ainda, quando não houver expediente bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

4.8.3

Encargos Moratórios

4.8.3.1 Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, independente de notificação judicial ou extrajudicial, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "Encargos Moratórios").

4.8.4

Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.4.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.8.3.1 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, não lhe dará direito ao recebimento dos Juros Remuneratórios e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento de Juros Remuneratórios e/ou Data de Amortização.

4.9

Publicidade

4.9.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal "O DIA", usualmente utilizado pela Emissora para suas publicações legais, conforme estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Emissão e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

JUESP

Versão de Assinatura

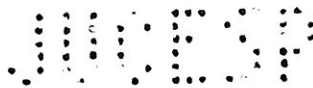
4.10 Garantia Real

10 05 11

4.10.1 Para assegurar o integral cumprimento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, assumidas pela Emissora em decorrência da Emissão, serão concedidas as seguintes garantias reais em favor dos titulares das Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário:

- (i) a alienação fiduciária de terrenos de propriedade da Terras de Bragança Participações Ltda. ("Terras de Bragança"), e/ou da Espírito Santo Guarujá Desenvolvimento Imobiliários Ltda. ("Espírito Santo Guarujá"), e/ou da Espírito Santo Indaiatuba Desenvolvimento Imobiliários Ltda. ("Espírito Santo Indaiatuba"), e/ou Espírito Santo Cachoeira Desenvolvimento Imobiliários Ltda. ("Espírito Santo Cachoeira"), e/ou ESDI Administração e Participações Ltda. ("ESDI"), e/ou Espírito Santo Itatiba Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Espírito Santo Itatiba"), que representem, na Data de Emissão, 100% (cem por cento) do valor da Emissão, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre Terras de Bragança, Espírito Santo Guarujá, Espírito Santo Indaiatuba, Espírito Santo Cachoeira, ESDI, Espírito Santo Itatiba, a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis");
- (ii) a alienação fiduciária de 50% (cinquenta por cento) da totalidade das quotas de emissão da Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sintra") e da Terras de Bragança, de titularidade da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado entre Sintra, Terras de Bragança, a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"); e
- (iii) cessão fiduciária de (I) todos os direitos creditórios a que Sintra e Terras de Bragança têm direito, presentes e futuros, decorrentes dos empreendimentos imobiliários (i) Villa Lobos, cuja proprietária é a Sintra; e (ii) Quintas da Baroneza - Lotes, cuja proprietária é a Terras de Bragança; (II) o produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos direitos creditórios descritos no item (I) acima; (III) todos os direitos creditórios sobre a totalidade dos valores que Quintas da Baroneza Empreendimentos e Participações Ltda. ("Quintas da Baroneza" e, em conjunto com Terras de Bragança, Espírito Santo Guarujá, Espírito Santo Indaiatuba, Sintra, Espírito Santo Cachoeira, ESDI, Espírito Santo Itatiba, "Garantidoras") receba ou venha a receber de Terras de Bragança; e (IV) todos os direitos creditórios sobre a totalidade dos valores que a Emissora receba ou venha a receber da Sintra, Terras de Bragança e Quintas da Baroneza, os quais deverão ser depositados em contas bancárias vinculadas mantidas e operadas nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Depositário celebrado entre Sintra, Terras de Bragança, Quintas das Baroneza, a Emissora, o Agente Fiduciário e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de banco





Versão de Assinatura

depositário ("Contrato de Prestação de Serviços de Depositário"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado entre Sintra, Terras de Bragança, Quintas das Baroneza, a Emissora, e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os "Contratos de Garantia").

5. DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA, DO RESGATE ANTECIPADO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1 Aquisição Antecipada Facultativa

5.1.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, respeitando o prazo mínimo da ICVM 476/09, adquirir Debêntures em circulação no mercado, desde que observe as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras, observado o disposto no artigo 55, §2º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto deste procedimento poderão (i) ser canceladas, devendo o cancelamento ser objeto de ato deliberativo da Emissora, (ii) permanecer em tesouraria, ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula 5.1.1, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, observada a restrição para negociação das Debêntures prevista na Cláusula 3.8.2 acima.

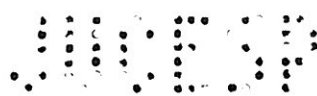
5.2 Resgate Antecipado

5.2.1 As Debêntures poderão ser parcial ou totalmente resgatadas, a qualquer momento, a critério da Emissora, por meio de envio ou de publicação de comunicado ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas com 10 (dez) dias úteis de antecedência, informando a data e qualquer outra informação relevante ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas.

5.2.2 O valor de resgate devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas, acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado, bem como de um prêmio de (i) 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), se o resgate ocorrer a partir do 1º (primeiro) até o término do 2º (segundo) ano; (ii) 1% (um inteiro por cento), se o resgate ocorrer durante o 3º (terceiro) ano; e (iii) 0,5% (cinquenta centésimos por cento), se o resgate ocorrer a partir do 4º (quarto) até o término do 5º (quinto) ano.

5.2.3 Para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, o resgate antecipado parcial deverá ocorrer por meio de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário".





Versão de Assinatura

sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Observado que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalização do resgate antecipado, não haverá a necessidade de aditamento a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

5.2.4 A Emissora deverá comunicar à CETIP através de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário da realização do resgate antecipado com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência.

5.3 Vencimento Antecipado

5.3.1 Hipóteses de vencimento antecipado

5.3.1.1 Os titulares das Debêntures e/ou o Agente Fiduciário, agindo em conjunto ou isoladamente, poderão, observado o disposto na Cláusula 8.8 abaixo, automaticamente ou por meio de assembleia geral de debenturistas, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios, se houver, calculados *pro rata temporis* a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures, ou data do pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("Eventos de Inadimplemento"):

- (i) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelas Garantidoras nesta Escritura ou em qualquer outro documento celebrado no âmbito da Emissão e/ou nos Contratos de Garantias sejam falsas, incorretas, inconsistentes, incompletas ou enganosa em qualquer aspecto relevante, exceto se sanada no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Emissora ao Agente Fiduciário; ou (b) pelo Agente Fiduciário à Emissora, conforme o caso, dos dois o que ocorrer primeiro;
- (ii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures em decorrência da Emissão;
- (iii) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária descrita nesta Escritura, no Contrato de Colocação e/ou nos Contratos de Garantias (i) não sanada nos prazo específico estabelecido, se houver; ou (ii) em não havendo prazo específico, não



15 05 11

15 05 11

- 4

Assinatura

- (ix) protestos legítimos de títulos contra a Emissora e/ou suas controladoras e/ou controladas e/ou coligadas e/ou as Garantidoras cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou ainda caso o protesto não seja sanado no prazo legal, salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora, ou (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer hipótese, dentro do prazo legal;
- (x) não cumprimento pela Emissora de qualquer decisão administrativa, sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado contra a Emissora e/ou as Garantidoras, conforme o caso, cujo valor unitário ou agregado seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas;
- (xi) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora e/ou controladas, coligadas e/ou pelos seus controladores diretos ou indiretos, e/ou pelas Garantidoras independentemente do deferimento do pedido;
- (xii) extinção, liquidação, dissolução, pedido de falência não elidido no prazo legal, ou decretação de falência ou pedido de autofalência, independentemente de sua concessão pelo juiz competente, da Emissora, de suas controladas e/ou de seus controladores diretos ou indiretos e/ou das Garantidoras;
- (xiii) se qualquer das garantias objeto dos Contratos de Garantia, conforme previsto nesta Escritura, (a) forem objeto de questionamento legítimo pela Emissora ou por terceiros que afete o cumprimento de quaisquer obrigações previstas nessa Escritura; (b) não forem devidamente constituídas; (c) forem anuladas, nulas, ou inválidas sob qualquer forma; ou (d) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidas;
- (xiv) redução de capital social e/ou alteração do estatuto social da Emissora que implique a concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora;
- (xv) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora;
- (xvi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras das Garantidoras, da Emissora e/ou de suas controladas e/ou controladoras e/ou coligadas, no mercado local ou internacional;



Assinatura

- (xvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades da Emissora;
- (xviii) descumprimento de quaisquer obrigações previstas nos instrumentos que formalizam as Garantias, ressalvado o prazo de cura estabelecidos;
- (xix) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da definida nesta Escritura de Emissão; e
- (xx) redução da participação, direta ou indireta, da Emissora nas Garantidoras abaixo de 75% (setenta e cinco por cento) dos respectivos capitais sociais.

5.3.1.2 Caso ocorram quaisquer dos Eventos de Inadimplemento descritos nos itens (ii), (iv), (v), (vi), (vii), (x), (xi), (xii) e (xvi) acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, se aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá declarar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido em 2 (dois) úteis.

5.3.1.3 Na ocorrência de quaisquer outros Eventos de Inadimplemento previstos no item 5.3.1.1 acima, mas não mencionados no parágrafo anterior, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) para deliberar sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Cláusula 8ª desta Escritura. Caso decidam a favor do vencimento antecipado das Debêntures, tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável. O vencimento antecipado somente não será declarado caso assim seja deliberado na referida assembleia, por deliberação de Debenturistas representantes de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.

5.3.2 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada à Emissora, com cópia à CETIP e ao Banco Mandatário, informando tal evento, para que a Emissora efetue o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a data da subscrição e integralização das Debêntures, ou data do pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da data de recebimento da carta encaminhada pelo Agente Fiduciário.

5.3.3 A CETIP deverá ser comunicada pela Emissora com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência do pagamento referido no item 5.3.2 acima.

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
 - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (d) manter os documentos mencionados no item (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - (e) observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente a Instituição Intermediária; e
 - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP;
- (iv) prestar informações, dentro do prazo de 10 (dez) dias, sobre quaisquer autuação pelo órgão governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa de concorrência, entre outras, em relação à Emissora, de valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (v) enviar à CETIP: (a) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas nas alíneas "c" e "d" do subitem (iii) acima; (b) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (c) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP nº 028/09, de 02 de abril de 2009;
- (vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;



- (vii) convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacionem com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 8ª desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (viii) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (ix) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, aos Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (x) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xi) notificar, imediatamente, o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como qualquer descumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento, previsto na Cláusula 5.3.1;
- (xii) não pagar dividendos aos seus acionistas além do mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) quando ocorrer qualquer hipótese de declaração de vencimento antecipado não curada que envolver um inadimplemento de obrigação de pagar, no que diz respeito à Emissão;
- (xiii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (xiv) efetuar recolhimentos de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xv) manter sempre válidas e em vigor (ou solicitar aos devidos órgãos competentes) as licenças e autorizações que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xvi) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura, inclusive no que tange a destinação dos recursos;



Versão de Assinatura

- (xvii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura no que for aplicável;
- (xviii) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social da Emissora e com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os titulares das Debêntures;
- (xix) comparecer nas Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado;
- (xx) salvo nos casos em que, de boa-fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativo;
- (xxi) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura e nos demais documentos da Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas devidamente convocada para esse fim;
- (xxii) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP;
- (xxiii) arcar com todos os custos decorrentes (a) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP, (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, e (c) das despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário; e
- (xxiv) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.



10.05.11
Versão de Assinatura

7. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1 A Emissora constitui e nomeia a Planner Trustee PTVM Ltda. como agente fiduciário desta Emissão, o qual expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação atualmente em vigor e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora ("Agente Fiduciário"), inclusive para figurar como titular da garantia real fiduciária imobiliária, constituída na cláusula 4.10.1, alínea (i), com o objetivo de cumprir os deveres estabelecidos nesta Escritura, na legislação e nos Contratos de Garantias.

O Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (ii) aceitar integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (iv) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;
- (v) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vi) que esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações nela previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (viii) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.1.832 de 31 de outubro de 1990;
- (ix) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura;
- (x) os representantes legais que assinam a presente Escritura têm poderes para assumir as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente



JUCESP *Presb. de Assinatura*

outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor, conforme disposto em seu Contrato Social; e

18 05 11

- (xi) ter verificado a regularidade da constituição da garantia adicional prestada aos Debenturistas, bem como sua exequibilidade, após atendidos os requisitos legais para constituição da garantia adicional.

7.2.1 A Emissora, por sua vez, declara não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções.

7.3 Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

7.3.1 Na hipótese da convocação não ocorrer até 10 (dez) dias antes do término do prazo referido na Cláusula 7.3 acima, caberá à Emissora efetuar-lá.

7.3.2 A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário.

7.3.3 Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição.

7.3.4 É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembleia especialmente convocada para esse fim.

7.3.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM 28 e eventuais normas posteriores.

7.3.6 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP, onde será inscrita a presente Escritura.



Versão de Assinatura

7.3.7 O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura e a legislação em vigor.

7.3.8 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

7.4 Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inserção desta Escritura e eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para inserção desta Escritura. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;



Requisitos legais para construção

-

- (e) amortização do Valor Nominal e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura; e
 - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- (xiv) colocar o relatório de que trata o item (xiii) acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
 - (b) no escritório do Agente Fiduciário;
 - (c) na CVM;
 - (d) na CETIP; e
 - (e) no escritório da Instituição Intermediária na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- (xv) publicar comunicado aos Debenturistas de que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item (xiv) acima;
- (xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, o Agente Escriturador e à CETIP;
- (xvii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem amortizadas ou resgatadas antecipadamente, se for o caso;



JOELSON *Versão de Assinatura*

- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP; e
- (xx) verificar a manutenção da regularidade e exequibilidade da garantia prestada.





7.4.1 Adicionalmente, cabe ressaltar que o Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos de administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que tenha sido, ou venha a ser, encaminhado pela Emissora ou por seus colaboradores, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, os quais permanecerão sob a obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.





7.5 O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, observados os termos desta Escritura:

- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas;
- (ii) executar a garantia adicional, aplicando o produto no pagamento integral ou proporcional dos Debenturistas;
- (iii) requerer a falência da Emissora;
- (iv) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora, se for o caso.

7.6 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 7.5 (i) a (iv) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das



(v) *acina*.    


(v) *acina*.    

... em vigor e desta Escritura, para

primeira parcela devida 03 (três) parcelas no mesmo dia dos anos su-

e Fiduciário representar os inte

ações descritas acima deverão ser

 *Assinatura*

independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros; (vii) A remuneração ora proposta não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, quais sejam: reconhecimento de firmas, cópias autenticadas, notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadas, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização entre outros.

7.7.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% sobre o valor devido;

7.7.5 A remuneração será devida mesmo após o vencimento das debêntures, caso o Agente Fiduciário, ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros;

7.7.6 A remuneração ora proposta não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, quais sejam: reconhecimento de firmas, cópias autenticadas, notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadas, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização entre outros.

7.7.8 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante emissão de boleto bancário pelo Agente Fiduciário.

7.8 A Emissora, mediante prévia aprovação, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos.

7.8.1 O ressarcimento a que se refere a Cláusula 7.8 acima será efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos Debenturistas.

7.8.2 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Emissora.

7.8.3 Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou



100139 *Assinatura*

ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunidade dos Debenturistas.

10 08 11

7.8.4 As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

7.8.5 As despesas a que se refere a Cláusula 7.8 acima compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) extração de certidões;
- (iii) locomoções entre estados da federação e respectivas hospedagens, bem como com alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; e
- (iv) eventuais levantamentos adicionais, especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

7.8.6 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre as Debêntures na ordem de pagamento.

7.8.7 As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário no exercício de sua função ou decorrente deste exercício, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas; tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas.

7.8.8 No caso de inadimplemento superior a 30 (trinta) dias pela Emissora em relação ao pagamento da remuneração e das despesas reembolsáveis ao Agente Fiduciário, esses valores deverão ser adiantados pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidos pela Emissora.



JOESF *Versão de Assinatura*

8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas ("Assembleia Geral de Debenturistas").

8.2 Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, não que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

8.3 A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação, ou (iv) pela CVM.

8.3.1 Entende-se por Debêntures em circulação aquelas emitidas pela Emissora e que ainda não tenham sido amortizadas, resgatadas ou liquidadas e excluídas aquelas que a Emissora possua em tesouraria, ou (que sejam detidas pelo seu acionista controlador ou seus administradores).

8.4 A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

8.5 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais dos Debenturistas.

8.6 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

8.7 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

8.8 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debenture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura e nas hipóteses de alteração de prazos, valor e forma de remuneração das Debêntures, amortização e/ou resgate ou das hipóteses de declaração de vencimento antecipado pelo Agente Fiduciário que dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.

8.8.1 A alteração de quorum qualificado previsto na presente Escritura dependerá da aprovação de 90% das Debêntures em circulação.



JUCESP *Verbo de Assinatura*

Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento.

10 05 11

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1 A Emissora declara e garante que:

- (i) é sociedade por ações de capital fechado devidamente constituída e organizada, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil e dos demais países em que a Emissora possui filiais ou escritórios de representação, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (v) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, inclusive ambientais, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inserção da Escritura na JUCESP e o registro das debêntures na CETIP;
- (vii) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- (viii) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive



JOESP *versão de Assinatura*

regulamentares;

19 05 11

- (ix) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (x) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi determinada por sua livre vontade;
- (xii) a Emissora tem todas as autorizações, inclusive ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para exercício de suas atividades, estando todas elas válidas, inclusive declara e garante que solicitará e manterá válidas todas e quaisquer autorizações de que trata esse item (xii), as quais venham a ser futuramente necessárias e exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para exercício de suas atividades;
- (xiii) as demonstrações financeiras da Emissora, data-base de 31 de dezembro de 2010 e 31 de dezembro de 2009, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora; e
- (xiv) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 3.7 acima.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

ESPÍRITO SANTO PROPERTY (BRASIL) S.A.

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1511, conjunto 41, sala 03

CEP 04571-011



JOESP *Assinatura*

18 05 11

São Paulo - SP

At.: Anderlei Gerhardt Buzelli

Telefone: (11) 5105-1444

Fax: (11) 5105-1400

E-mail: anderlei.buzelli@espb.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar

CEP 04538-132

São Paulo - SP

At.: Viviane Rodrigues

Tel.: (11) 2172-2628

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br

(iii) Para o Banco Mandatário e Agente Escriturador:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/nº - Prédio Amarelo - 2º andar

CEP 06029-900

Osasco - SP

At.: Sr. Marcelo Ronaldo Poli

Telefone: (11) 3684-7654

Fax: (11) 3684-5645

E-mail: 4010.mpoli@bradesco.com.br

(v) Para a CETIP:

CETIP S.A. - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

Av. República do Chile, nº 230, 11º andar

Rio de Janeiro - RJ

CEP 20031-170

Telefone: (21) 2276-7474

Fax: (21) 2252-4308/2262-5481

ou

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar

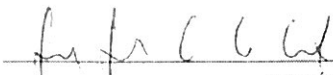
CEP 01452-001

São Paulo - SP



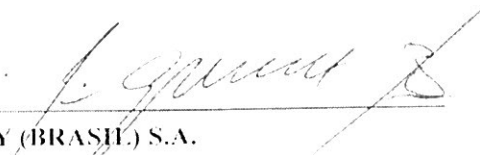
JUCESP Versão de Assinatura

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debênturas Simples, não Conversíveis em ações, em Série Única, da Espécie Quotografária com Garantia Adicional, para Financiamento Público com Esforços Restritos de Colocação, da Espírito Santo Property (Brasil) S.A.)

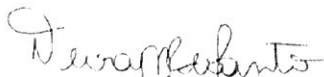


ESPIRITO SANTO PROPERTY (BRASIL) S.A.

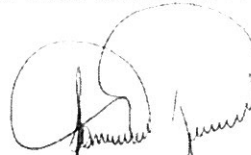
Por: José Júlio Aguiar de Cunto
Cargo: Diretor Presidente



Por: Anderlei Gerhard Buzelli
Cargo: Diretor Administrativo e Financeiro e Controlador



Por: Viviane Rodrigues
Cargo: Diretora



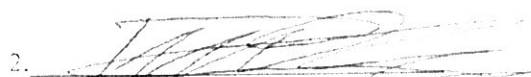
PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Por: Flávio Daniel Aguetoni
Cargo: Procurador

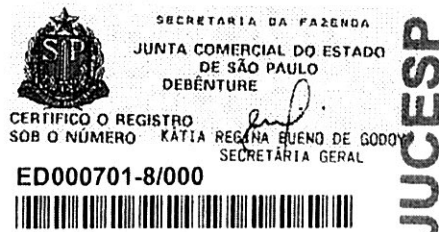
Testemunhas:

1. 

Nome: Angela A. Viana
RG: RG 30.596.266-8
CPF: 289.205.588-17

2. 

Nome: Renato Martinelli Campesato
RG: RG: 20.971.792-2



JUCESP

