



JUCESP

12 12 11

**ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO
PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA RB CAPITAL PRIME REALTY II
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Por este instrumento, as partes abaixo qualificadas:

RB CAPITAL PRIME REALTY II EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ sob nº 13.745.847/0001-47, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, sala 514, bloco 4, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nomeada neste instrumento, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"; e, ainda,

como intervenientes, **RB CAPITAL REALTY III EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 13.801.422/0001-08 ("SPE 1") e **RB CAPITAL REALTY X EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 13.745.994/0001-17 ("SPE 2"), ambas com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, doravante denominadas conjuntamente simplesmente "SPE" que, em conjunto com a Emissora e Agente Fiduciário, são denominadas "Partes";

celebram a presente "Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da RB Capital Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A.", doravante denominada simplesmente "Escritura", nos termos e condições abaixo.

1. TERMOS DEFINIDOS

1.1 Os termos definidos e expressões adotados nesta Escritura, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído abaixo, bem como ao longo desta Escritura.



JUCESP

12 12 11

Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Banco Mandatário	Banco Bradesco S.A.
CETIP	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Código de Processo Civil	Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.
Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas	Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas a ser celebrado entre a RB Capital Realty S.A., a Emissora, a SPE 1, a SPE 2 e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, por meio do qual as quotas das SPE 1 e SPE 2 serão alienadas fiduciariamente em garantia das Debêntures.
Contrato de Colocação	Contrato de Colocação para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, em Série Única, da RB Capital Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A. celebrado entre a Instituição Intermediária e a Emissora.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	5 de dezembro de 2011.
Data de Vencimento	5 de dezembro de 2016.
Debêntures	As até 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, da 1ª emissão da RB Capital Prime Realty II



Handwritten signatures and initials.

JUCEP

Empreendimentos Imobiliários S.A.

Debêntures em Circulação para fins de deliberação em Assembleia	Todas as Debêntures subscritas, excluídas (a) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (b) as de titularidade de (1) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (2) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, pela Emissora; e (3) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º grau.
Debenturistas	Titulares das Debêntures.
Emissão	1ª emissão de debêntures da Emissora.
Emissora	RB Capital Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A.
Empreendimentos	Os empreendimentos imobiliários que são objeto do Instrumento SCP 1 e Instrumento SCP 2, conforme o caso.
Encargos Moratórios	Encargos moratórios previsto no item 5.9.3 desta Escritura.
Escritura	A presente Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da RB Capital Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A.
Grupo Econômico	Sociedades controladoras, controladas, coligadas e/ou sob controle comum, direto ou indireto.
Instituição Depositária	Banco Bradesco S.A.
Instituição Intermediária	Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 8501, 29º andar, sala 15, inscrita no CNPJ sob nº 92.236.777/0001-78.



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

12 12 11

Instrução CVM nº 28/83

Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

Instrução CVM nº 358/02

Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Instrução CVM nº 476/09

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Instrumento SCP 1

Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação celebrado em 23 de setembro de 2011 pela SPE 1.

Instrumento SCP 2

Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação celebrado em 29 de setembro de 2011 pela SPE 2.

Investidores Qualificados

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado que (a) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (b) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever, no âmbito da oferta, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

IPC

Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

IPCA

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

JUCESP

Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Juros Remuneratórios

Os juros remuneratórios das Debêntures calculados nos termos do item 5.6 abaixo.



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

12 12 11

Lei nº 6.404/76

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios

Intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios, ou na data prevista para pagamento de juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização dos Juros Remuneratórios, e termina na data prevista para do pagamento de juros correspondente ao período. Cada Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios sucede o anterior sem solução de continuidade.

Prêmio de Resgate Antecipado

O prêmio incidente na hipótese de resgate antecipado das Debêntures, na forma prevista no item 6.1.

SDT

Módulo de Distribuição de Títulos.

SND

Sistema Nacional de Debêntures.

SPE

Conjuntamente, SPE 1 e SPE 2.

SPE 1

Controlada direta da Emissora, e intervenientes desta Escritura, RB Capital Realty III Empreendimentos Imobiliários Ltda.

SPE 2

Controlada direta da Emissora, e intervenientes desta Escritura, RB Capital Realty X Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Valor Nominal Unitário

O valor nominal unitário de cada Debênture, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

2. AUTORIZAÇÃO

2.1. A presente Escritura é firmada com base na autorização deliberada pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 05 de dezembro de 2011.



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

12 12 11

3. DOS REQUISITOS

3.1. A Emissão será realizada com observância dos requisitos abaixo indicados.

3.1.1. Arquivamento e Publicação da Deliberação

3.1.1.1. A ata da referida assembleia geral extraordinária que deliberou sobre a presente Emissão será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Diário do Comércio e da Indústria do Estado de São Paulo (DCI), nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei nº 6.404/76.

3.1.2. Inscrição da Escritura

3.1.2.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei nº 6.404/76.

3.1.3. Registro na CVM

3.1.3.1. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

3.1.4. Registro na ANBIMA

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

4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

4.1. Objeto Social da Emissora

4.1.1. A Emissora tem por objeto social: (a) compra e venda de bens imóveis, voltados para o segmento residencial (loteados e incorporados) e comercial (*build-to-suit*, *sale-leaseback* e arrendamentos); (b) participação como sócia, acionista, quotista, participante, debenturista, etc., em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos, voltados para o segmento residencial (incorporação e loteamento) e comercial (*build-to-suit*, *sale-leaseback* e arrendamentos); (c) administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários, voltados à área residencial (incorporação e loteamento) e comercial (*build-to-suit*, *sale-leaseback* e arrendamentos); e (d) intermediação na compra,



Handwritten signatures and initials.

JOBSP

1211

venda e aluguel de imóveis e terrenos por agentes e corretores imobiliários sob contrato; prestação de serviços de assessoramento em questões relativas a investimentos imobiliários e aluguel de imóveis de terceiros; avaliação de imóveis para qualquer finalidade; e as atividades de administração de imóveis que combinam os serviços de natureza imobiliária com serviços de gerência operacional e administrativa.

4.2. Número da Emissão

4.2.1. Esta é a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

4.3. Número de Séries

4.3.1. A Emissão será realizada em série única.

4.4. Montante da Emissão

4.4.1. O montante total da emissão será de até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.

4.5. Quantidade de Debêntures

4.5.1. Serão emitidas até 30.000 (trinta mil) Debêntures.

4.6. Banco Mandatário e Instituição Depositária

4.6.1. O Banco Bradesco S.A. será tanto o Banco Mandatário como a Instituição Depositária das Debêntures.

4.7. Destinação dos Recursos

4.7.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados a capital de giro e investimentos nos Empreendimentos.

4.8. Registro para Distribuição e Negociação

4.8.1. As Debêntures poderão ser registradas para distribuição no mercado primário por meio do módulo SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio da CETIP, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis da CETIP.



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

12 12 11

4.8.2. 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 pelos Investidores Qualificados, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, e do cumprimento pela Emissora das obrigações previstas no artigo 17 da citada Instrução. Somente Investidores Qualificados poderão adquirir as Debêntures, ressalvado o disposto nos §1º e §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09.

4.8.3. Sem prejuízo do disposto no item acima, as Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário no módulo SND, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a custódia eletrônica e a liquidação financeira das Debêntures realizadas pela CETIP.

4.9. Colocação e Procedimento de Distribuição

4.9.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços, observados os termos e condições previstos no Contrato de Colocação, com intermediação da Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio do módulo SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e a subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observado o artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

4.9.2. A colocação das Debêntures deverá ser efetuada no prazo de até 06 (seis) meses contados da data de início de distribuição, conforme Contrato de Colocação.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

5.1. Características Básicas

5.1.1. *Valor Nominal Unitário*

5.1.1.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

5.1.2. *Quantidade de Debêntures*

5.1.2.1. Serão emitidas até 30.000 (trinta mil) Debêntures, perfazendo o valor total da Emissão de até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).



JOBSP

12 12 11

5.1.3. *Número de Séries*

5.1.3.1. A Emissão será em série única.

5.1.4. *Data de Emissão*

5.1.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será no dia 5 de dezembro de 2011.

5.1.5. *Prazo e Data de Vencimento*

5.1.5.1. O vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 5 de dezembro de 2016, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 6.2 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, atualizado nos termos do item 5.5 abaixo e acrescido dos Juros Remuneratórios devidos, calculados na forma prevista nesta Escritura, bem como de eventuais Encargos Moratórios.

5.1.6. *Forma e Emissão de Certificados*

5.1.6.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados.

5.1.7. *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

5.1.7.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pela Instituição Depositária. Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, será emitido extrato em nome do titular das Debêntures pela CETIP.

5.1.8. *Conversibilidade e Tipo*

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

5.1.9. *Espécie*

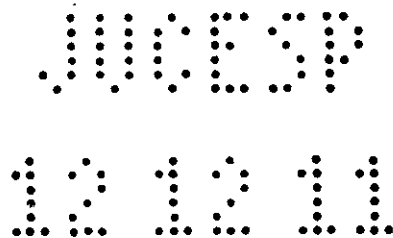
5.1.9.1. As Debêntures contarão com garantia real.



Handwritten signature.

Handwritten mark.

Handwritten signature.



5.2. Subscrição

5.2.1. Prazo de Subscrição

5.2.1.1. As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição, estabelecido pela Instrução CVM nº 476/09, de acordo com o disposto no item 5.2.2 abaixo.

5.2.2. Preço de Subscrição

5.2.2.1. O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário acrescido de sua atualização e dos Juros Remuneratórios incidentes no período, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização das Debêntures.

5.3. Integralização e Forma de Pagamento

5.3.1. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP, caso venham a ser custodiadas eletronicamente na CETIP.

5.4. Direito de Preferência

5.4.1. Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

5.5. Atualização do Valor Nominal Unitário

5.5.1. O Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures será atualizado, *pro rata temporis* por dias úteis, pela variação acumulada do IPCA, na menor periodicidade permitida pela legislação aplicável, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento.

5.5.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



10000

12 12 11

$$\prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = Número total de números-índices considerados na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do último mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = Número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro; e

dut = Número de dias úteis contidos entre a última data de aniversário e a próxima data de aniversário, sendo dut um número inteiro.

Observações:

- (1) Considera-se a data de aniversário das Debêntures, para fins de cálculo da atualização monetária, o dia 5 de determinado mês, ou o primeiro dia útil posterior, caso a referida data não seja dia útil.
- (2) O termo "número-índice" refere-se ao número-índice do IPCA, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
- (3) Considera-se como mês de atualização, o período anual/mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos do ativo em questão.
- (4) Os fatores resultantes da expressão: $(NI_k/NI_{k-1})^{dup/dut}$, são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- (5) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.5.3. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- a) caso no mês de atualização o IPCA não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado o último índice divulgado pelo IBGE;
- b) na hipótese de extinção do IPCA, o índice será substituído pelo IPC;



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

12 12 11

- c) caso no mês de atualização o IPCA não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado o último IPC divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
- d) na hipótese de extinção do IPC, será utilizado o índice de preços que melhor reflita a variação de preços no período aplicável, estabelecido pela Emissora e pelos Debenturistas através de consentimento mútuo;
- e) o IPCA, o IPC e os eventuais outros índices, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- f) considera-se data de aniversário o dia da data de vencimento ou o dia informado como referência para utilização do índice, em cada mês; e
- g) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último dia útil anterior.

5.6. Juros Remuneratórios

5.6.1. As Debêntures farão jus ao pagamento de Juros Remuneratórios prefixados, à razão de 9,26% (nove inteiros e vinte e seis centésimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidentes, a partir da Data de Emissão, sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado conforme disposto no item 5.5 acima. Os Juros Remuneratórios serão pagos em 16 (dezesseis) parcelas trimestrais e consecutivas, no dia 5 do respectivo mês ou no primeiro dia útil subsequente, sendo a primeira parcela devida em 5 de março de 2013.

5.6.2. Os Juros Remuneratórios dos eventos de pagamento de 5 de março de 2012 até 5 de dezembro de 2012, referentes ao primeiro ano da Emissão das Debêntures, serão incorporados ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, atualizado nos termos do item 5.5 acima, sendo o dia 5 de março de 2013 a data do primeiro pagamento das 16 (dezesseis) parcelas trimestrais de Juros Remuneratórios.

O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator \text{ de Juros } - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário de juros, no caso de juros fixos, devidos no final de cada Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;



5
4

HA

JUESP

12 12 11

VNa = Valor Nominal Unitário, atualizado de acordo com o disposto no item 5.5 acima, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{dup}{252}} \right] \right\}$$

onde:

i = 9,26% (nove inteiros e vinte e seis centésimos por cento) ao ano; e

dup = Número total de dias úteis entre a Data de Emissão e/ou o último evento, conforme o caso, e a data atual, sendo dup um número inteiro.

5.7. Repactuação

5.7.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

5.8. Amortização do Principal

5.8.1. As Debêntures serão amortizadas em 8 (oito) parcelas a partir do 39º (trigésimo nono) mês contado a partir da Data de Emissão, conforme indicado na tabela abaixo, nas datas também previstas na tabela abaixo:

PARCELA DE AMORTIZAÇÃO	DATA DE PAGAMENTO	PERCENTUAL AMORTIZADO SOBRE O VNe
1ª (primeira)	05/03/2015	5,00%
2ª (segunda)	05/06/2015	15,00%
3ª (terceira)	05/09/2015	20,00%
4ª (quarta)	05/12/2015	25,00%
5ª (quinta)	05/03/2016	38,50%
6ª (sexta)	05/06/2016	62,00%
7ª (sétima)	05/09/2016	82,00%
8ª (oitava)	05/12/2016	100,00%

5.8.2. O cálculo das amortizações obedecerá à seguinte fórmula:

$$[AMT = \{[VNe \times taxa] \times C\}]$$

onde:



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

12 12 11

AMT= Valor unitário da amortização calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais;

taxa = Percentual referente à parcela de amortização, indicado na tabela constante do item 5.8.1 acima

C = Índice de atualização monetária calculado nos termos do item 5.5 acima.

5.8.3. O Valor Nominal Unitário das Debêntures após cada amortização será apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNr = VNa - AMT$$

VNr = Valor Nominal Unitário remanescente após a amortização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, antes de pagamento da amortização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e

AMT = valor unitário da última amortização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

5.9. Condições de Pagamento

5.9.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária

5.9.1.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora (a) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP; ou (b) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, (1) na sede da Emissora ou do Banco Mandatário; ou (2) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.

5.9.1.2. O Debenturista que gozar de imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero de tributos relacionados ao investimento ou ao recebimento de quaisquer valores relacionados às Debêntures deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora e para o Agente Fiduciário, na data em que subscrever ou adquirir Debêntures, declaração devidamente fundamentada em que informe tal condição, indicando a espécie do tributo de cujo recolhimento está dispensado e o diploma legal que estabelece a imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero, bem como que atende a todas as condições e requisitos porventura estabelecidos para a fruição do respectivo benefício fiscal. Do contrário, terá descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores que seriam devidos por aqueles que, nos termos da legislação tributária em vigor, não gozem de tal benefício fiscal.



Handwritten signatures and initials.

JUL 19 11

12 12 11

5.9.1.2.1. O Debenturista que tenha prestado declaração sobre sua condição de imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero de tributos, nos termos do item acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora e para o Agente Fiduciário, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Mandatário, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

5.9.1.2.2. Mesmo que tenha recebido a declaração referida no item 5.9.1.2 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida, sem que esse fato possa gerar pretensão indenizatória contra a Emissora ou o Banco Mandatário por parte de qualquer Debenturista ou terceiro.

5.9.2. *Prorrogação dos Prazos*

5.9.2.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação tratada nesta Escritura, até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

5.9.3. *Encargos Moratórios*

5.9.3.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão atualizados nos termos do item 5.5 da presente Escritura e acrescidos dos Juros Remuneratórios previstos no item 5.6 da presente Escritura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

5.9.4. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

5.9.4.1. Sem prejuízo do disposto no item 5.9.3.1 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, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período



Handwritten signatures and initials.

JUL 19 2011

12 12 11

relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento pelo prazo estabelecido em Lei.

5.9.5. Natureza da Operação e Quitação dos Débitos relativos às Debêntures

5.9.5.1. No contexto desta Emissão, o regular pagamento das Debêntures está diretamente e exclusivamente vinculado ao recebimento, pela Emissora, dos valores relativos aos créditos oriundos do Instrumento SCP 1 e do Instrumento SCP 2. Os seguintes fatos, verificáveis na data desta Escritura, corroboram essa afirmação: (a) os únicos ativos relevantes da Emissora são as quotas das SPE; (b) os únicos ativos relevantes das SPE são os créditos e os direitos decorrentes do Instrumento SCP 1 e do Instrumento SCP 2; e (c) a garantia conferida aos Debenturistas para o pagamento das Debêntures é a alienação fiduciária das quotas das SPE, sem prejuízos dos demais direitos e obrigações do Instrumento SCP 1 e do Instrumento SCP 2 (incluindo os contratos de garantia a eles relacionados).

5.9.5.2. Considerando-se o contexto descrito no item 5.9.5.1 acima, em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, independentemente do recebimento da totalidade dos valores relacionados às Debêntures, os Debenturistas obrigam-se a:

- a) conferir à Emissora a mais plena, geral e irrestrita quitação das obrigações previstas nesta Escritura desde que, cumulativamente: (1) a Emissora e as SPE tenham adotado todos os procedimentos previstos nesta Escritura, no Instrumento SCP 1 e no Instrumento SCP 2 (incluindo os contratos de garantia a eles relacionados) para garantir o recebimento dos recursos necessários ao pagamento das Debêntures incluindo, mas não se limitando, às obrigações previstas nos itens 11.1, "n", "o" ou "p"; (2) a Emissora e as SPE tenham exaurido todas as medidas legais cabíveis para exigir o pagamento dos valores relacionados às Debêntures; (3) a Emissora e as SPE tenham adotado todas as medidas razoáveis requeridas pelos Debenturistas para a cobrança e o recebimento dos recursos relacionados às Debêntures e aos créditos oriundos do Instrumento SCP 1 e do Instrumento SCP 2; e (4) a Emissora tenha disponibilizado aos Debenturistas a totalidade de seu patrimônio para fins de liquidação das Debêntures; e
- b) não requerer a falência da Emissora enquanto as medidas referidas nos subitens "a" "1", "2" e "3", acima, estiverem sendo devidamente adotadas e/ou observadas pela Emissora e pelas SPE.

5.10. Publicidade

5.10.1. 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



Handwritten signature and initials.

JUL 29

13 12 11

Oficial do Estado de São Paulo e no "Diário do Comércio e da Indústria do Estado de São Paulo (DCI)", conforme estabelecido no artigo 289 da Lei nº 6.404/76, observadas as limitações impostas pela Instrução CVM nº 476/09 em relação à publicidade da oferta pública das Debêntures e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

5.11. Garantia

5.11.1. Em garantia ao fiel pagamento das Debêntures, bem como de todos os demais valores, incluindo os Encargos Moratórios, decorrentes desta Escritura, foi constituída a alienação fiduciária das quotas de emissão das SPE, pactuada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5.11.2. Com base nos respectivos contratos sociais das SPE, verificou-se que, na Data de Emissão, a garantia real decorrente do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas representará, na Data de Emissão, 107,16% (cento e sete inteiros e dezesseis centésimos por cento) do valor total das obrigações da Emissora nos termos desta Escritura, sendo certo que o valor contabilizado das quotas dadas em garantia totalizam, na presente data, R\$32.148.000,00 (trinta e dois milhões, cento e quarenta e oito mil reais).

6. DO RESGATE ANTECIPADO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Resgate Antecipado

6.1.1. As Debêntures poderão ser, a qualquer tempo, resgatadas antecipadamente, total ou parcialmente, a critério exclusivo da Emissora. Para que possa exercer a faculdade do resgate referida acima, a Emissora deverá, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, comunicar ao Agente Fiduciário sobre sua decisão para que este, por meio de correspondência, notifique imediatamente cada Debenturista acerca do tema. Tanto a comunicação da Emissora ao Agente Fiduciário, como a do Agente Fiduciário aos Debenturistas deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (a) data do resgate; e (b) volume ou número de Debêntures que será resgatado. O resgate antecipado será efetuado pelo saldo atualizado do valor principal das Debêntures que estejam sendo resgatadas, acrescido (a) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento das Debêntures resgatadas; (b) dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura até a data do resgate antecipado; e (c) de Prêmio de Resgate Antecipado, calculado de acordo com a fórmula a seguir, incidente sobre o saldo atualizado do valor principal das Debêntures que estejam sendo resgatadas. As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.



Handwritten signature and initials.

JCESP

$$P = \text{Máximo} \left\{ 0, \left[\frac{(1+i)^{\frac{Du}{252}}}{(1+X\%+4,20\%)^{\frac{Du}{252}}} - 1 \right] \times VNa \times Q \right\}$$

Onde:

P: Valor do Prêmio de Resgate Antecipado

i: 9,26% a.a. (nove inteiros e vinte e seis centésimos por cento ao ano)

X: taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA) da NTN-B de prazo médio de vencimento (duration) mais próximo ao prazo médio remanescente das Debêntures na data do resgate antecipado. Será utilizada a taxa da NTN-B, taxa de referência divulgada pela ANBIMA na data de ocorrência do resgate antecipado.

Du: prazo remanescente, em dias úteis, entre a data da ocorrência do resgate antecipado e a data de vencimento final das Debêntures.

VNa: Valor Nominal Unitário atualizado.

Q: quantidade de Debêntures objeto de resgate.

6.1.1.1. Os valores relativos ao Prêmio de Resgate Antecipado serão devidos aos respectivos Debenturistas e serão pagos simultaneamente ao pagamento do resgate antecipado, sendo certo que todas as Debêntures objeto do resgate serão liquidadas em uma única data.

6.1.1.2. Caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente no SND, o evento seguirá os procedimentos adotados pela CETIP. Para tanto, a CETIP deverá ser notificada pela Emissora em conjunto com o Agente Fiduciário com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis contados da realização do resgate.

6.1.1.3. Na hipótese de deliberação de resgate antecipado parcial, adotar-se-á o critério de sorteio para identificação das Debêntures que serão resgatadas, a ser realizado na presença do Agente Fiduciário e com divulgação do resultado a todos os Debenturistas por meio de comunicado, inclusive no que concerne às regras do sorteio, nos termos do artigo 55, §1º, da Lei nº 6.404/76.

6.1.1.4. O resgate antecipado parcial, caso ocorra, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND será operacionalizado exclusivamente por meio de operação de compra e venda definitiva, no mercado secundário, sendo que todas as etapas desse processo,



Handwritten signature and initials.

JUL 19

19 19 19

tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, recebimento e validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Os Debenturistas, na data do efetivo resgate parcial, deverão adotar todos os procedimentos de operação de compra e venda definitiva no mercado secundário junto à CETIP sob pena de não terem suas Debêntures efetivamente resgatadas. Caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o evento de resgate antecipado parcial das Debêntures, não haverá a necessidade de qualquer aditamento à presente Escritura ou qualquer outra formalidade, estando os Debenturistas sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela CETIP à época do resgate antecipado.

6.1.1.5. Não obstante o disposto acima, as Partes desde já acordam que o Prêmio de Resgate Antecipado não será devido na hipótese de a necessidade de regate antecipado das Debêntures ser decorrente da aceleração dos recebimentos, pelas SPE, dos valores relativos aos Empreendimentos.

6.2. Vencimento Antecipado

6.2.1. Hipóteses de vencimento antecipado automático

6.2.1.1. O Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá dela o imediato pagamento do saldo devedor atualizado do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculados *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

- a) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura;
- b) oneração, transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pelas SPE, dos direitos e das obrigações assumidas no Instrumento SCP 1 e/ou Instrumento SCP 2, ou em contratos relacionados;
- c) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404/76;
- d) não cumprimento de uma ou mais sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado em face da Emissora, que resultem ou possam resultar, em conjunto ou isoladamente, em obrigação de pagamento para a Emissora de valor unitário ou agregado superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);



Handwritten signatures and initials.

JUL 29

12 12 11

- e) inadimplemento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que não seja sanado no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação específica, ou declaração de vencimento antecipado de qualquer financiamento ou mútuo contraído pela Emissora, ou de título emitido pela Emissora no âmbito do mercado de capitais, exceto quando os credores dessas dívidas forem sociedades controladoras, controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou sob o mesmo controle que a Emissora ("cross default");
- f) redução de capital da Emissora ou das SPE, sem o prévio consentimento dos Debenturistas;
- g) alienação ou oneração de quotas das SPE detidas pela Emissora, exceto pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- h) subscrição ou aquisição de quotas das SPE por qualquer parte que não a própria Emissora;
- i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na presente Escritura, não sanada dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento do inadimplemento;
- j) caso a Emissora e/ou as SPE (1) solicite moratória; (2) solicite suspensão geral do pagamento; ou (3) torne-se insolvente;
- k) mudança direta do controle acionário/societário da Emissora;
- l) apresentação de (1) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência; (2) de requerimento ou decretação de falência, dissolução e/ou liquidação, não sanado no prazo judicial aplicável; ou (3) de quaisquer procedimentos análogos que venham a ser criados por lei, requeridos pela ou decretados contra a Emissora e/ou as SPE;
- m) caso a Emissora, e/ou as SPE, contraiam novas dívidas, exceto se (1) as dívidas forem subordinadas às Debêntures; ou (2) havendo aumento do capital social da Emissora, a contratação de novas dívidas, não subordinadas às Debêntures, ocorra na proporção do capital social majorado, sem afetar as condições de prioridade e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura; e
- n) caso ocorra (1) o término; (2) a extinção, por qualquer motivo; ou, sem a prévia anuência dos Debenturistas; (3) a alteração material nos contratos que a Emissora, e/ou em que qualquer das SPE seja parte ou tenha participação direta ou indireta,



Handwritten signatures and initials.

JOBSP

13 13 13

incluindo, mas não se limitando ao Instrumento SCP.1 e Instrumento SCP 2 Para os fins do presente item, considera-se "alteração material" qualquer alteração significativa que reduza ou possa reduzir, restrinja ou possa restringir os direitos, garantias, o valor e/ou o fluxo de recebimentos originalmente definidos no Instrumento SCP 1 e Instrumento SCP 2 e/ou que postergue ou possa postergar a data de recebimento de quaisquer desses valores.

6.2.1.2. Não obstante o disposto na alínea (f) do item 6.2.1.1 acima, a Emissora fica desde já autorizada a reduzir seu capital social para o valor de R\$3.450.000,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), uma redução, portanto, de R\$19.550.000,00 (dezenove milhões, quinhentos e cinquenta mil reais), após o encerramento da oferta.

6.2.2. *Hipóteses de vencimento antecipado por meio de Assembleia Geral de Debenturistas*

6.2.2.1. Tão logo o Agente Fiduciário tome ciência dos eventos listados abaixo, convocará imediatamente Assembleia Geral de Debenturistas, a se realizar no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de convocação, para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculados *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis*, até a data do pagamento das Debêntures declaradas vencidas:

- a) prática de quaisquer atos em desacordo com o estatuto social da Emissora e esta Escritura que possam comprovadamente comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura;
- b) alteração do objeto social da Emissora, transcrito no item 4.1.1 acima, ou das SPE, que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas;
- c) em caso de cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo diretamente a Emissora;
- d) autuação da Emissora pelos órgãos governamentais de caráter fiscal, ambiental, ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa afetar significativamente a capacidade operacional, legal ou financeira da Emissora e/ou das SPE e respectivas controladas;
- e) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir,



Handwritten signatures and initials.

JUE 30

19 19 19

compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora, SPE e/ou respectivas controladas, exceto na hipótese de o referido ato resultar em justa indenização efetivamente paga pela respectiva autoridade governamental;

- f) protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou qualquer das SPE cujo valor unitário ou agregado seja igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se (1) tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora e/ou pelas SPE, conforme o caso; (2) for cancelado ou sustado em até 10 (dez) dias úteis; ou, ainda, (3) forem prestadas pela Emissora e/ou pelas SPE, conforme o caso, e aceitas pelo Poder Judiciário, garantias em juízo;
- g) execuções judiciais de qualquer natureza nas quais a Emissora ou qualquer das SPE figure no pólo passivo ou nas quais a procedência da ação gere passivo ou contingência em valor agregado igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), para as quais não tenha sido proposta medida judicial capaz de suspender os efeitos dessas execuções;
- h) descumprimento de qualquer disposição do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que não seja sanado no prazo estabelecido em referido contrato;
- i) inadimplemento pela Emissora e/ou por quaisquer das SPE de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura, e/ou no Instrumento SCP 1 e/ou Instrumento SCP 2, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento pela Emissora e/ou pelas SPE, conforme o caso, de notificação sobre o inadimplemento enviada pelo Agente Fiduciário, exceto nos casos de obrigações com prazo específico para cumprimento;
- j) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, incompletas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações, informações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelas SPE nesta Escritura, no Contrato de Colocação e nos demais documentos relacionados à Emissão; e
- k) nos demais casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

6.2.2.2. Após a realização da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item anterior, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá dela o imediato pagamento dos valores indicados no item 6.2.2.1 acima, desde que Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação tenham optado por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.



Handwritten signature and initials.

JUL 2011

12 13 14

6.2.2.3. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas por falta de quórum de instalação, não haverá a declaração, pelo Agente Fiduciário, do vencimento antecipado das obrigações da Emissora constantes desta Escritura, ocorrendo até 2 (duas) novas convocações de Assembleia Geral de Debenturistas, a serem realizadas no prazo de 15 (quinze) dias da respectiva convocação, desta vez com a presença de pelo menos 1 (um) Debenturista. Não sendo instalada a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos acima, o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.3. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada (a) à Emissora, com cópia para CETIP; e (b) ao Banco Mandatário.

6.2.4. Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, seu pagamento deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias, contados do protocolo da carta mencionada no item 6.2.2 acima, prorrogáveis, a pedido da Emissora, mediante anuência dos Debenturistas.

6.2.5. Caso a Emissora não proceda ao pagamento das Debêntures na forma estipulada no item 6.2.3 acima, além dos Juros Remuneratórios devidos, serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures os Encargos Moratórios, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento.

7. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 A Emissora adicionalmente obriga-se a:

- a) utilizar os recursos obtidos conforme descrito no item 4.7.1 desta Escritura;
- b) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (2) declaração dos administradores da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura; bem como (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora;
 - ii) dentro de 15 (quinze) dias, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas da Emissora, com autorização



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

121211

prévia e por escrito da Emissora), ~~por meio de seus representantes~~ legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;

- iii) dentro de 30 (trinta) dias do término do exercício social, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, e de todas as reuniões da Diretoria e do Conselho de Administração realizadas no exercício imediatamente anterior;
 - iv) dentro de 5 (cinco) dias úteis da data de seu envio aos Debenturistas, cópia de todas as cartas e comunicados enviados;
 - v) mediante solicitação, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento;
 - vi) mediante solicitação, fornecer informações que razoavelmente venham a ser solicitadas e cópias dos documentos correlatos a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 6.2 acima imediatamente após a sua ocorrência;
 - vii) informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração do relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; e
 - viii) informar, trimestralmente, (1) o andamento e percentual de conclusão das obras referentes aos Empreendimentos de acordo com o cronograma estabelecido no Instrumento SCP 1 e/ou do Instrumento SCP 2, conforme o caso; (2) o fluxo de recebíveis previstos no Instrumento SCP 1 e Instrumento SCP 2, em decorrência dos Empreendimentos; e (3) o percentual de venda das unidades que compõem os Empreendimentos.
- c) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09;
- d) atender integralmente as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº



Handwritten signature and initials.

JUCEP

12 12 11

476/09, abaixo listadas:

- i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
 - ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - iii) 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;
 - iv) manter os documentos mencionados no item "iii" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - vi) informar a ocorrência de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, comunicando imediatamente a Instituição Intermediária da oferta; e
 - vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- e) enviar à CETIP (1) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea "iii" do subitem "d" acima; (2) documentos e informações exigidas por essa entidade, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (3) cumprir com todas as obrigações assumidas perante a CETIP ou exigidas por seus normativos;
- f) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- g) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da cláusula 11 desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- h) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;



Handwritten signature and initials.

JUCESP

1211

- i) manter em adequado funcionamento ~~órgão para atender, de forma~~ eficiente, aos Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- j) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- k) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- l) notificar o Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados a partir do evento, (1) sobre qualquer dos eventos descritos nos itens 6.2.1.1 e 6.2.2.1; (b) sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou das SPE e respectivas controladas, bem como prejudicar o pagamento das Debêntures ou resultar em qualquer dos casos de vencimento antecipado, inclusive no que diz respeito a qualquer mudança relevante na natureza ou escopo dos negócios e operações da Emissora e/ou das SPE e respectivas controladas, ou sobre qualquer evento ou fato que afete ou que possa afetar adversamente, de forma significativa, a condição financeira da Emissora e/ou das SPE e respectivas controladas, ou a capacidade de cumprimento das obrigações desta Escritura;
- m) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na CETIP;
- n) arcar com todos os custos, inclusive aqueles (1) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (2) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (3) relativos à contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário;
- o) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário das Debêntures;
- p) não distribuir dividendos acima do mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, caso a Emissora esteja inadimplente com as obrigações previstas na presente Escritura;
- q) não contrair novas dívidas, exceto se (1) as dívidas forem subordinadas às Debêntures; ou (2) havendo aumento do capital social da Emissora, a contração de novas dívidas, não subordinadas às Debêntures, ocorra na proporção do capital social majorado, sem afetar as condições de prioridade e o cumprimento das obrigações



JUL 13

12 12 11

previstas nesta Escritura; e

7.2 Para os fins do disposto no item 7.1, alínea "l" acima, a não-notificação pela Emissora ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nos itens 6.2.1.1 e 6.2.2.1, não impedirá o Agente Fiduciário ou os Debenturistas de, a seu critério, exercerem seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste instrumento e nos demais documentos da Emissão.

7.3 Caso a Emissora não cumpra com os prazos estipulados no item 7.1, "b", alínea (i) ou item 7.1, "c" e/ou "d", esta disporá de prazo adicional de 90 (noventa) dias para sanar referido atraso. Decorrido referido prazo adicional, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos do item 6.2.2.1.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara e garante que:

- a) é sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- b) 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;
- c) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- d) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- e) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- f) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, 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 o arquivamento e



JUCESP

131311

a inscrição da ata da assembleia geral extraordinária que deliberou sobre a Emissão e da Escritura e seus eventuais aditamentos, respectivamente, na JUCESP;

- g) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- h) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- i) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- j) 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;
- k) manterá sua existência como pessoa jurídica, e praticará todos os atos razoáveis necessários para manter os respectivos direitos, prerrogativas e concessões necessários ou convenientes para a condução normal de seus negócios em todos os aspectos relevantes, em estrita conformidade com a legislação aplicável;
- l) manterá a todo tempo uma equipe de administração profissional, inclusive diretores eleitos em conformidade com seu estatuto social;
- m) adotará todas as providências para manter válidas e eficazes em seus aspectos materiais as declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- n) informará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, todo e qualquer ato ou fato que possa afetar em seus aspectos materiais a veracidade de quaisquer das declarações prestadas no âmbito desta Escritura por ela ou pelas SPE;
- o) informará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações relativas às Debêntures, no todo ou em parte;
- p) cumprirá com a legislação a que se sujeita, em todos seus aspectos materiais; uma vez verificado o descumprimento desta obrigação, a Emissora terá o prazo que lhe for



WELSH
1001
 lor parâ sanata! descumprime

- 8.2. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.1. A Emissora constitui e nomeia a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários** como agente fiduciário desta Emissão, que expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.



JUCESP

12 12 11

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.

9.2.1. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 9.2 acima, caberá à Emissora efetuar-lá.

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

9.2.3. 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.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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 nº 28/83 e eventuais normas posteriores.

9.2.6. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP.

9.2.7. 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.

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

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

- a) 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;



JUCESP

12 12 11

- b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d) 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, baseado unicamente nas informações prestadas pela Emissora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das declarações ora apresentadas, com o quê os Debenturistas ao subscreverem ou adquirirem as Debêntures declaram-se cientes e de acordo;
- e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- h) verificar a regularidade da constituição da garantia;
- i) solicitar, às expensas da Emissora, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser justificada e os custos deverão ser arcados pela Emissora;
- k) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes, na forma do item 5.10 acima, às expensas da Emissora;



Handwritten signatures and initials.

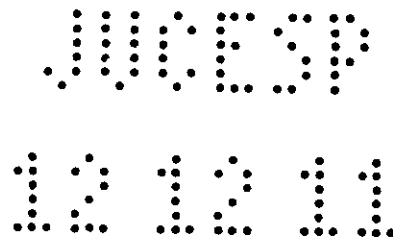
JIOESP

12 12 11

- l) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- i) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - v) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - vi) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - vii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - viii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
 - ix) declaração sobre a exequibilidade da garantia; e
 - x) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo Grupo Econômico da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM nº 28/83. Para tanto, a Emissora deverá disponibilizar cópia do organograma atualizado do seu Grupo Econômico, no encerramento de cada exercício social.
- n) colocar o relatório de que trata o item 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:



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.



- i) na sede da Emissora;
- ii) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
- iii) na CETIP;
- iv) na CVM; e
- v) na sede da Instituição Intermediária na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- o) enviar comunicado aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item acima;
- p) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, à Instituição Depositária e à CETIP;
- q) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- r) comunicar imediatamente aos Debenturistas, às expensas da Emissora, e acompanhar, tão logo tiver conhecimento, qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou das SPE, bem como prejudicar o pagamento das Debêntures ou resultar em qualquer dos casos de vencimento antecipado, inclusive no que diz respeito a qualquer mudança relevante na natureza ou escopo dos negócios e operações da Emissora, e/ou SPE e respectivas controladas, ou sobre qualquer evento ou fato que afete ou que possa afetar adversamente, de forma significativa, a condição financeira da Emissora, e/ou SPE e respectivas controladas, ou a capacidade de cumprimento das obrigações desta Escritura;
- s) comunicar imediatamente aos Debenturistas e acompanhar, tão logo tiver conhecimento, qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou das SPE, bem como prejudicar o pagamento das Debêntures ou resultar em qualquer dos casos de vencimento antecipado, inclusive no que diz respeito a qualquer mudança relevante na natureza ou escopo dos negócios e operações da Emissora e/ou das SPE e respectivas controladas, ou sobre qualquer evento ou fato que afete ou que possa afetar adversamente, de forma significativa, a condição financeira da Emissora e/ou das SPE e respectivas controladas, ou a capacidade de cumprimento das obrigações desta Escritura;



JUCESP

12 12 11

- t) sem prejuízo dos prazos específicos previstos nesta Escritura, notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, 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 deve ser enviada à CVM e à CETIP;
- u) verificar a manutenção da regularidade e da exequibilidade da garantia; e
- v) disponibilizar aos investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website, o valor unitário das Debêntures, que será calculado conjuntamente com a Emissora.

9.4. 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:

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

9.5. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 9.4 "a" a "c" acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim determinar por deliberação de 2/3 (dois terços) das Debêntures emitidas e não resgatadas, e a deliberação de maioria das Debêntures em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 9.4 "d" acima.

9.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas.



Handwritten signatures and initials.

ABSP

1011

9.7. Será devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura, remuneração a ser paga na forma prevista nos itens abaixo.

9.7.1. A remuneração do Agente Fiduciário será devida pela Emissora em parcelas anuais de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura, e as demais na mesma data de cada ano subsequente.

9.7.1.1. A remuneração será devida, *pro rata die*, mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

9.7.1.2. Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$100,00 (cem reais) por hora-homem de trabalho, paga 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, dedicado à atividade de assessoria aos Debenturistas em processo de renegociação das condições das Debêntures, requerido pela Emissora, bem como para (a) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas e em Assembleias Gerais de Debenturistas; e (b) implementação das consequentes decisões tomadas pelos Debenturistas.

9.7.1.3. A remuneração será líquida de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza e será acrescida dos seguintes impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade – COFINS, Contribuição Social sobre Lucro Líquido- CSLL, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.7.1.4. A remuneração prevista no item 9.7.1 acima será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data prevista para o pagamento da primeira parcela, calculada *pro rata die*, se necessário.

9.7.2. Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate da totalidade das Debêntures em Circulação, o Agente Fiduciário fará jus somente à remuneração calculada *pro rata temporis* pelo período da efetiva prestação dos serviços, devendo restituir à Emissora a diferença entre a remuneração recebida e aquela a que fez jus.

9.7.3. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que será indicada pelo Agente Fiduciário.



Handwritten signature and initials.

ABCA

1211

9.7.4. Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, à Emissora. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Debenturistas.

9.8. A Emissora 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, observado o disposto no item 9.8.2. O ressarcimento será efetuado em até 10 (dez) dias contados da realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

9.8.1. Quando as despesas realizadas pelo Agente Fiduciário não forem previamente aprovadas pela Emissora, o Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda que a Emissora reembolsará os montantes gastos de acordo com (a) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; e (b) a função fiduciária que lhe é inerente.

9.8.2. 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 em lei, ressarcidas pela Emissora.

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

9.8.4. 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.

9.8.5. As despesas a que se refere o item 9.8 compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:



Handwritten signature and initials.

JUL 2011

12 12 11

- a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- b) extração de certidões;
- c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, transporte e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
- d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
- e) despesas com custas cartorárias e com correios necessários ao desempenho da função fiduciária que lhe é inerente.

9.8.6. Observado o disposto nos itens 9.8 e seguintes acima, 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.

9.8.7. Observadas as obrigações do Agente Fiduciário estabelecidas na regulamentação aplicável, nenhuma outra obrigação será atribuída tacitamente ao Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário não será obrigado e/ou vinculado pelas disposições de qualquer outro contrato no qual não figure como parte e/ou interveniente.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 O Agente Fiduciário declara e garante que:

- a) não tem qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme disposto no artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404/76, e no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- b) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- c) aceita integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- d) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;



Handwritten signature and initials.

JUCESP

101011

- e) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- g) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- h) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- i) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- j) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento.
- k) verificará a regularidade da constituição da garantia; e
- l) está ciente da regulamentação da CVM, do Banco Central do Brasil e demais autoridades e órgãos competentes, aplicável às Debêntures e à Emissão.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS SPE

11.1. Cada SPE declara e garante que:

- a) é sociedade limitada devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura, a prestar as declarações, bem como cumprir com todas as garantias previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- c) a celebração desta Escritura e o seu cumprimento não infringem qualquer obrigação anteriormente assumidas pelas SPE;
- d) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

12 12 11

para tanto;

- e) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- f) 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;
- g) manterá sua existência como pessoa jurídica, e praticará todos os atos razoáveis necessários para manter os respectivos direitos, prerrogativas e concessões necessários ou convenientes para a condução normal de seus negócios em todos os aspectos relevantes, em estrita conformidade com a legislação aplicável;
- h) adotará todas as providências para manter válidas e eficazes em seus aspectos materiais as declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- i) informará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, todo e qualquer ato ou fato que possa afetar em seus aspectos materiais a veracidade de quaisquer das declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- j) informará ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, qualquer evento ou situação que possa levar ao vencimento antecipado das Debêntures;
- k) não aplicará recursos ou ativos em atividades outras que não sejam correlatas ao seu objeto social;
- l) (a) não é de seu conhecimento, na data de assinatura desta Escritura, quaisquer contingências ou passivos ocultos de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária, incorridos direta ou indiretamente, já materializadas ou não, em valores iguais ou superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por contingência, individualmente considerada; (b) está cumprindo regularmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais e/ou de tribunais relativos a questões fiscais, trabalhistas e previdenciárias, estando em dia com suas obrigações tributárias principais e acessórias;
- m) não realizará qualquer ato que leve ou possa levar ao vencimento antecipado das Debêntures;



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

12 12 11

- n) tomará todas as medidas necessárias para garantir o recebimento do fluxo esperado de pagamentos e, observadas as disposições do Instrumento SCP 1 e do Instrumento SCP 2, exigirá imediatamente a consequente majoração de sua participação nos Empreendimentos em todas as hipóteses previstas nos respectivos instrumentos, que incluem, por exemplo: (1) redução pela sócia ostensiva do preço por metro quadrado de área privativa em relação àquele definido pelas partes de referidos instrumentos para o lançamento do Empreendimento, durante o período de 6 (seis) meses, contado a partir da data de lançamento do Empreendimento; e (2) alteração do prazo total inicialmente definido para conclusão do Empreendimento e/ou a obtenção do seu "habite-se";
- o) após consultar os Debenturistas e receber destes instruções para tanto, e desde que observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias concedido às sócias ostensivas, executará a fiança prevista no Instrumento SCP 1 e/ou Instrumento SCP 2, conforme o caso, na hipótese de descumprimento ou inadimplemento de obrigação contraída pelas sócias ostensivas que reduzam ou possam reduzir, restrinjam ou possam restringir os direitos, garantias, o valor e/ou o fluxo de recebimentos originalmente definidos no Instrumento SCP 1 e Instrumento SCP 2 e/ou que postergue ou possa postergar a data de recebimento de quaisquer desses valores;
- p) após consultar os Debenturistas e receber destes instruções para tanto e, observado o prazo de cura de 30 (trinta) dias concedido às sócias ostensivas, exercerá, quando aplicável, a opção de venda prevista no Instrumento SCP 1 e/ou Instrumento SCP 2, conforme o caso, na hipótese de descumprimento ou inadimplemento de obrigação contraída pelas sócias ostensivas que reduzam ou possam reduzir, restrinjam ou possam restringir os direitos, garantias, o valor e/ou o fluxo de recebimentos originalmente definidos no Instrumento SCP 1 e Instrumento SCP 2 e/ou que postergue ou possa postergar a data de recebimento de quaisquer desses valores, observadas as condições estabelecidas em referidos instrumentos;
- q) não alterará materialmente o Instrumento SCP 1 e/ou Instrumento SCP 2, sem a prévia anuência por escrito dos Debenturistas. Para os fins do presente item, considera-se "materialmente" qualquer alteração que reduza ou possa reduzir, restrinja ou possa restringir os direitos, garantias, o valor e/ou o fluxo de recebimentos originalmente definidos no Instrumento SCP 1 e Instrumento SCP 2 e/ou que postergue ou possa postergar a data de recebimento de quaisquer desses valores;
- r) prestará, trimestralmente, informações ao Agente Fiduciário acerca de: (1) andamento e percentual de conclusão das obras referentes aos Empreendimentos de acordo com



JUEP

101011

o cronograma estabelecido no Instrumento SCP 1 e/ou de Instrumento SCP 2, conforme o caso; (2) fluxo de recebíveis previstos no Instrumento SCP 1 e Instrumento SCP 2, em decorrência dos Empreendimentos; e (3) percentual de venda das unidades que compõem os Empreendimentos; e

- s) não omitiu, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial no disposto nesta Escritura.

11.2. Cada SPE compromete-se a notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.3. Cada SPE, neste ato, declara e reconhece que na hipótese de descumprimento de qualquer garantia prestada por cada SPE, nos termos do item 11.1 acima, os Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, poderão tomar as medidas judiciais cabíveis para executar e/ou implementar as garantias prestadas.

12. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

12.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

12.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei nº 6.404/76 sobre assembleia geral de acionistas.

12.3. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (a) pelo Agente Fiduciário; (b) pela Emissora; (c) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (d) pela CVM.

12.4. 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.

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

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



Handwritten signatures and initials.

JUCESP

121211

12.7. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao representante: (a) da Emissora; (b) do Agente Fiduciário; ou (c) dos Debenturistas, conforme for eleito pelos Debenturistas presentes em referida assembleia.

12.8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, exceto quando de outra forma previsto nesta Escritura.

12.8.1. As deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas que tratarem da alteração de prazos, do valor e da forma de pagamento da remuneração, da amortização, do resgate e/ou das hipóteses de vencimento antecipado dependem de quórum qualificado para serem aprovadas, consistente na aprovação por 2/3 (dois terços) dos titulares das Debêntures em Circulação, desde que tais alterações tenham sido devidamente aprovadas pela Emissora.

12.8.2. A alteração dos quóruns qualificados previstos na presente Escritura dependerá da aprovação da totalidade das Debêntures em Circulação.

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

a) para a Emissora:

RB CAPITAL PRIME REALTY II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

01448-000 - São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

e-mail: juridico@rbcapital.com.br

b) para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514

22640-102 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Machado (Backoffice) / Srtª. Nathalia Machado (Jurídico)

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

e-mail: backoffice@pentagonotrustee.com.br / juridico@pentagonotrustee.com.br



JUCESP

12 12 11

c) para o Banco Mandatário e Instituição Depositária:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara
Osasco – SP
CEP 06029-900
At.: Departamento de Ações e Custódia

d) para a SPE 1:

RB CAPITAL REALTY III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa
São Paulo – SP
CEP 01448-000
At.: Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
e-mail: juridico@rbcapital.com.br

e) para a SPE 2:

RB CAPITAL REALTY X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa
São Paulo – SP
CEP 01448-000
At.: Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
e-mail: juridico@rbcapital.com.br

f) para a CETIP:

CETIP S.A - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 1º andar
01452-001 - São Paulo – SP
Telefone: (11) 3111-1400
Fax: (11) 3115-1563



Handwritten signature and initials.

JUCESP

12 12 11

13.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.

13.1.2. As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

13.1.3. A mudança de quaisquer dos endereços acima deverá ser comunicada a todas as demais Partes por aquela que teve seus contatos alterados.

13.2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por "dia útil" qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados na Cidade de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "dia útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

13.3. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.4. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

13.5. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

13.6. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.



JMESP

13.11

13.7. Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

13.8. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

13.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido ou seja encaminhado pela Emissora, para se basear nas suas decisões.

13.10. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura e dos demais documentos da operação.

13.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas, conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14. SOLUÇÃO DE CONFLITOS

14.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.



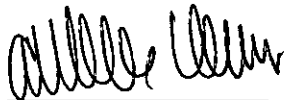
JUCESP

1211

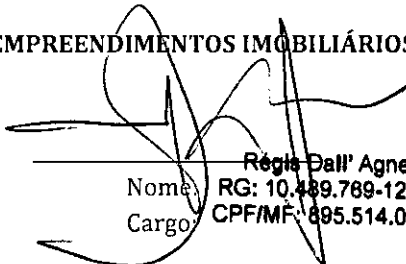
(Página de assinaturas da "Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da RB Capital Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A.", firmada entre RB Capital Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A., Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, RB Capital Realty III Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RB Capital Realty X Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 05 de dezembro de 2011)

São Paulo, 05 de dezembro de 2011.

RB CAPITAL PRIME REALTY II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

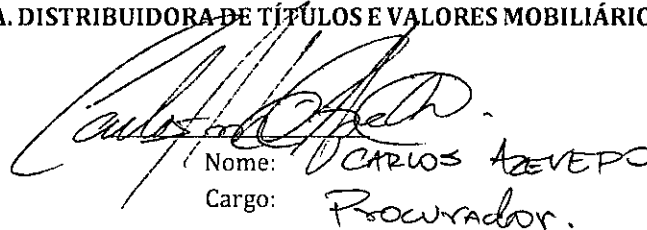


Nome: Alexandre Rhinow
Cargo: RG: 18.759.468-5 (SSP/SP)
CPF: 152.558.558-47



Nome: Régis Dall' Agnese
Cargo: RG: 10.489.769-12 (RS)
CPF/MF: 895.514.000-20

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

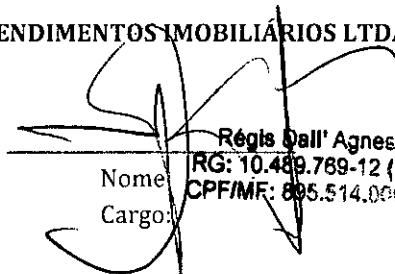


Nome: CARLOS AZEVEDO
Cargo: Procurador.

RB CAPITAL REALTY III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



Nome: Alexandre Rhinow
Cargo: RG: 18.759.468-5 (SSP/SP)
CPF: 152.558.558-47

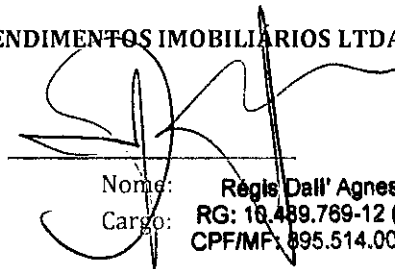


Nome: Régis Dall' Agnese
Cargo: RG: 10.489.769-12 (RS)
CPF/MF: 895.514.000-20

RB CAPITAL REALTY X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

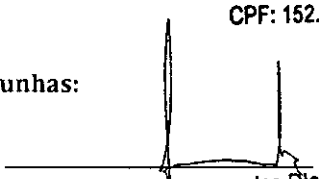



Nome: Alexandre Rhinow
Cargo: RG: 18.759.468-5 (SSP/SP)
CPF: 152.558.558-47



Nome: Régis Dall' Agnese
Cargo: RG: 10.489.769-12 (RS)
CPF/MF: 895.514.000-20

Testemunhas:

1. 
Nome: Filipe Bueno Fernandes Dias
RG: 33.181.671-4 (SSP/SP)
CPF: 225.875.228-03

2. 
Nome: Makis Papageorgiou
RG: 39.749.517-2 (SSP/SP)
CPF: 416.463.848-85



JUCESP