

JUCESP

13 05 11

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

(a) **ROSSI RESIDENCIAL S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Magalhães Padilha n.º 5.200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 31, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.065.751/0001-80, com seus atos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.108.078, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

E, de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunidade dos titulares das debêntures da 4ª emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista");

(b) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 05, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, em Série Única, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, da Rossi Residencial S.A." (respectivamente, "Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS AUTORIZAÇÕES

A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29 de abril de 2011 ("AGE/O"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").



JUCESP

13 05 11

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

2.1.1. A distribuição pública das Debêntures desta Emissão será realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Oferta Restrita").

2.1.2. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25 do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários".

2.2. Arquivamento na JUCESP e Publicação da Ata da AGE/O

A ata da AGE/O está em fase de registro perante a JUCESP, e será publicada (i) no Diário Oficial do Estado de São Paulo; e (ii) no jornal O Estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Registro da Escritura de Emissão

Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos ("Aditamentos") serão registrados na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.5. Registro para Colocação e Custódia Eletrônica

2.5.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário no SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") e para custódia eletrônica no SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a liquidação financeira das Debêntures realizada por meio da CETIP.



[Handwritten signature]

JUCESP

13 05 11

2.5.2. As Debêntures poderão vir a ser registradas para negociação em mercados regulamentados após (i) a celebração de aditamento da presente Escritura de Emissão para inclusão das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476 dentre as obrigações da Emissora, além das demais alterações decorrentes da possibilidade de negociação das Debêntures; e (ii) a apresentação do aditamento em questão para a CETIP nos termos do item 4.12. abaixo. Nesse caso, as Debêntures somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias corridos de sua subscrição ou aquisição por Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

De acordo com o artigo 3º do seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda.

3.2. Número da Emissão

Esta Escritura de Emissão representa a 4ª emissão pública de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de R\$ 202.500.000,00 (duzentos e dois milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Séries

A Emissão será realizada em série única.

3.5. Quantidade de Debêntures

Serão emitidas 675 (seiscentas e setenta e cinco) Debêntures.

3.6. Banco Mandatário e Agente Escriturador

A handwritten signature in black ink.

JUCESP

13 05 11

O banco mandatário e agente escriturador da presente Emissão será o Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida Yara, s/n.º, Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 2º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Mandatário" ou "Agente Escriturador").

3.7. Destinação de Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados ao financiamento, direto ou por meio de participação societária em sociedades de propósito específico, do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários com fins exclusivamente habitacionais relacionados no Anexo I a esta Escritura de Emissão ("Imóveis"), incluindo, mas não se limitando aos custos de incorporação imobiliária, no qual não está incluso: (a) o financiamento do reembolso de custos já incorridos pela Emissora referentes a tais empreendimentos, e/ou, (b) o financiamento do reembolso de custos já incorridos pela Emissora referentes à aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico.

3.8. Imunidade de Debenturistas

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, com a intermediação do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder"), sob regime de melhores esforços de colocação.

4.1.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 ("Plano de Distribuição"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo



2

JUL 29
13 05 11

50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

4.1.3. O público alvo da Oferta Restrita serão investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados").

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

4.1.4. A Emissão e a Oferta Restrita não poderão ter seu valor aumentado em nenhuma hipótese.

4.1.5. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, e com o Plano de Distribuição descrito nesta Cláusula Quarta.

4.1.6. No ato de subscrição das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando estar ciente de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) observado o disposto no item 2.5.2. acima, as Debêntures não serão passíveis de negociação nos mercados regulamentados, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.


4.1.7. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

4.1.8. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.


4.2. Data de Emissão das Debêntures



3



5



JUCESP
13 05 11

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 10 de maio de 2011 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures

O valor nominal unitário das Debêntures será, na Data de Emissão, de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação de Titularidade

4.4.1. As Debêntures serão da forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas e não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.4.2. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures nos termos do artigo 63, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Agente Escriutor. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND o extrato em nome dos titulares das Debêntures emitido pela CETIP.

4.4.3. Os Debenturistas estão livres para emitir cédulas de crédito imobiliário representativas das Debêntures e vinculá-las a certificados de recebíveis imobiliários.



4.5. Espécie

As Debêntures serão da espécie com garantia real, contando com a Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) descrita no item 4.16. abaixo.

4.6. Preço e Forma de Integralização

4.6.1. As Debêntures serão integralizadas com deságio, sendo que sua integralização será realizada por 99,95% (noventa e nove inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) de seu Valor Nominal Unitário.

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP, na data da integralização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 216ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Compa-

3  6 

JUL 29
13 05 11

nhia de Securitização ("CRI"), os quais terão como lastro os direitos creditórios representados pelas Debêntures ("Data de Integralização"), observado que os Investidores Qualificados que tenham subscrito as Debêntures somente serão obrigados a integralizar as Debêntures até o montante total da demanda pelos CRI verificado pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição pública dos CRI.

4.6.2.1. A integralização das Debêntures está condicionada ao efetivo registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de registro de Títulos e Documentos.

4.6.2.2. As Debêntures não integralizadas na Data de Integralização serão canceladas pela Emissora. Após referido cancelamento, a presente Escritura de Emissão será aditada de modo a contemplar o número final de Debêntures subscritas e integralizadas.

4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

As Debêntures terão prazo de vigência de 3.701 (três mil, setecentos e um) dias, vencendo-se, portanto, em 27 de junho de 2021 ("Data de Vencimento"), observada a possibilidade de (a) resgate antecipado na hipótese de ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI e impossibilidade de acordo entre a Emissora e os Debenturistas, com relação a novo parâmetro de Remuneração; (b) aquisição e posterior cancelamento na hipótese de não concordância pelos Debenturistas com as novas condições estabelecidas para as Debêntures na Repactuação Programada; e (c) vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 4.13. abaixo.



4.8. Amortização Programada

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será integralmente amortizado na Data de Vencimento, observadas as possibilidades de pagamento antecipado em razão de Repactuação Programada e vencimento antecipado das Debêntures, nos termos dos itens 4.11. e 4.13. abaixo.

4.9. Remuneração

4.9.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado.

4.9.2. As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia,

2  7 

JUCEB

13 05 11

"over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a data da primeira integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

- J valor unitário da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento, devido no final de cada Período de Capitalização;
- VNe Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- FatorJuros fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

- Fator DI produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, da Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até cada Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

3

8

ROSÁRIO JURÍDICO

JUCESP
13 05 11

onde:

- k número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;
- n número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;
- TDI_k Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{352}} - 1$$

onde:

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

Fator Spread Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo;



$$Fator\ Spread = \left\{ \left[\frac{sobretaxa}{100} + 1 \right]^{\frac{DUP}{360}} \right\}$$

onde:

sobretaxa 1,4000;

- DUP É o número de dias úteis entre a data da primeira Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e a data atual (exclusive), sendo "DUP" um número inteiro;

Observações:

2 ✓

9 

JUCESP

13 05 11

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP, salvo quando expressamente indicado de outra forma.
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (v) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- (vi) O valor da Remuneração será agregado ao Valor Nominal Unitário para efeito de apuração do saldo devedor das Debêntures. O pagamento da Remuneração será exigível somente no final do Período de Capitalização.

4.9.3. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.9.4. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

4.9.5. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) dias úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será convocada pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) dias úteis con-



✓

10



JUCESP

13 05 11

tados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada dentro do prazo de 22 (vinte e dois) dias, contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quorum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 10 (dez) dias, contados da nova publicação do edital de convocação, a qual terá como objeto a deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração. Caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração entre a Emissora e Debenturistas representando a maioria simples das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último. As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.5.1. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.9.5. acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas não será realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos deste item 4.9.5.1., a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

4.9.6. A Remuneração será paga semestralmente nas datas previstas na tabela abaixo (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração"):

Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures	
1ª	27/12/2011
2ª	27/06/2012
3ª	27/12/2012

3

11



JUCESP

13 05 11

4 ^o	27/06/2013
5 ^o	27/12/2013
6 ^o	27/06/2014
7 ^o	27/12/2014
8 ^o	27/06/2015
9 ^o	27/12/2015
10 ^o	27/06/2016
11 ^o	27/12/2016
12 ^o	27/06/2017
13 ^o	27/12/2017
14 ^o	27/06/2018
15 ^o	27/12/2018
16 ^o	27/06/2019
17 ^o	27/12/2019
18 ^o	27/06/2020
19 ^o	27/12/2020
20 ^o	27/06/2021

4.9.7. Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

4.10. Resgate Antecipado


Observados o item 4.9.5 desta Escritura de Emissão, as Debêntures não serão objeto de resgate antecipado compulsório.

4.11. Repactuação Programada

4.11.1. As condições das Debêntures serão repactuadas pela Emissora de acordo com os termos estabelecidos neste item 4.11 ("Repactuação Programada"). As condições de repactuação deverão ser aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia.

4.11.2. Fica desde já definido que o primeiro período de vigência da Remuneração das Debêntures vigorará até o dia 27 de junho de 2014, data da primeira repactuação ("Primeiro Período de Vigência da Remuneração"). As subseqüentes datas para exercício da Repactuação Programada serão estabelecidas, a exclusivo critério da Emissora, a cada Repactuação Programada, devendo, necessariamente, corresponder a um dia útil que anteceda em 60 (sessenta) dias a data de um determinado pagamento de Remune-

2




JUL 2011

13 05 11

ração. A primeira e as subsequentes datas para exercício da Repactuação Programada passam a ser referidas, indistintamente, como uma "Data Para Exercício da Repactuação".

4.11.3. As deliberações sobre as condições de repactuação serão comunicadas pela Emissora aos Debenturistas por meio de publicação nos termos do item 4.17. abaixo ("Comunicação sobre a Repactuação"). No Primeiro Período de Vigência da Remuneração, a Comunicação sobre a Repactuação deve ser realizada até o dia 27 de abril de 2014.

4.11.4. A Comunicação sobre a Repactuação deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) o prazo do próximo período de vigência da remuneração se for o caso; (ii) os novos parâmetros da Remuneração das Debêntures que vigorarão durante o próximo período de vigência da remuneração; (iii) as datas dos próximos pagamentos de juros; e (iv) o prazo máximo para que os Debenturistas se manifestem caso não concordem com os novos parâmetros de Remuneração das Debêntures, nos termos do item 4.11.5. abaixo.

4.11.5. Caso os Debenturistas não concordem com as condições fixadas pela Emissora para o próximo período de vigência da remuneração ou caso a Emissora não publique a Comunicação sobre a Repactuação, os Debenturistas poderão, até o 15º (décimo quinto) dia anterior à Data da Repactuação, manifestar sua intenção de exercer o direito de venda da totalidade ou de parte de suas Debêntures à Emissora. A manifestação seguirá os procedimentos da CETIP para as debêntures custodiadas eletronicamente no SND ou para as debêntures que não estiverem vinculadas ao SND por comunicação por escrito à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário e Instituição depositária.

4.11.5.1. Caso algum Debenturista não se manifeste até a data mencionada no item 4.11.5. acima, seu silêncio deverá ser interpretado como anuência das novas condições das Debêntures e renúncia ao direito de venda das Debêntures de sua titularidade.

4.11.6. A Emissora se obriga a adquirir a totalidade das Debêntures colocadas à venda pelos Debenturistas, nos termos do item 4.11.5. acima. Nesse caso, as Debêntures serão adquiridas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida e não paga, sem acréscimo de qualquer prêmio no dia do pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.



JUCESP

13 05 11

4.11.7. As Debêntures adquiridas pela Emissora nos termos do item 4.11.6. acima deverão ser canceladas pela Emissora.

4.12. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

Quaisquer Aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP.

4.13. Vencimento Antecipado

4.13.1. Observado o disposto nos itens 4.13.2. e 4.13.3. abaixo, as Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, tornando-se imediatamente exigível da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme seja o caso, até a data do seu efetivo pagamento e demais encargos devidos e não pagos até a data do vencimento antecipado, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Evento de Inadimplemento"):

- (a) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão ou no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (b) descumprimento pela Emissora ou pelas Cedentes Fiduciárias, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária em quaisquer documentos relacionados com a Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando a esta Escritura de Emissão e ao Contrato de Cessão Fiduciária, não sanada no prazo de 5 (cinco) dias úteis da data em que se tornou devida;
- (c) decretação de vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou qualquer sociedade direta ou indiretamente controlada pela Emissora ("Controladas"), decorrente de inadimplemento de obrigação de pagar qualquer valor referente a obrigações pecuniárias não decorrentes desta Escritura de Emissão cujo valor individual ou agregado seja superior ao equivalente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou seu valor em outras moedas, observado que, exclusivamente para obrigações pecuniárias decorrentes

3

14



JUCESP

13 05 11

de contratos não-financeiros, não será considerado como um Evento de Inadimplemento, nos termos deste item, a declaração de um vencimento antecipado ou inadimplemento que a Emissora ou suas Controladas estejam comprovadamente contestando de boa-fé;

(d) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

(e) (i) decretação de falência da Emissora e/ou qualquer de suas Controladas; (ii) pedido de autofalência pela Emissora e/ou qualquer de suas Controladas; (iii) pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou qualquer de suas Controladas;

(f) protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ou seu valor em outras moedas, salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, este tenha sido cancelado ou suspenso;

(g) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos direitos de crédito objeto da Cessão Fiduciária e (i) não seja obtida a liberação de qualquer desses gravames; ou (ii) o Índice de Cobertura Mínimo não seja recomposto de acordo com os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária, ambos no prazo de 30 (trinta) dias seguintes a qualquer desses eventos;

(h) caso a Cessão Fiduciária seja objeto de questionamento judicial ou arbitral por qualquer terceiro, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que, a critério dos Debenturistas, afete o exercício de qualquer de seus direitos sob a garantia e tal decisão, sentença ou acórdão que não seja revertida em sua plenitude no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que tenha sido pronunciada;

(i) redução de capital da Emissora sem o consentimento prévio por escrito dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral;

3



JUCESP

13 05 11

- (j) alteração do objeto social da Emissora, conforme descrito no item 3.1. desta Escritura de Emissão, que implique na mudança da atividade preponderante da Emissora ou inclua atividade relevante que não seja atualmente desenvolvida pela Emissora;
- (k) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou qualquer de suas Controladas que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou qualquer de suas Controladas;
- (m) se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que, a critério dos Debenturistas, desde que devidamente justificado, possa afetar a garantia, caso estes não sejam reparados em 30 (trinta) dias;
- (n) caso a Emissora transfira ou por qualquer forma ceda ou prometa ceder a terceiros os direitos e obrigações assumidos nos termos nesta Escritura de Emissão;
- (o) modificação do controle societário efetivo ou indireto da Emissora;
- (p) cisão, fusão ou ainda, incorporação da Emissora por outra companhia, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral;
- (q) venda ou transferência de ativos relevantes da Emissora, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas, de valor superior ao equivalente a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido da Emissora de acordo com a última demonstração financeira trimestral divulgada, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto com o consentimento prévio por escrito dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral;



16



JUE SP

13 08 11

- (r) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, inconsistentes, insuficientes ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou em qualquer documento relativo às Debêntures;
- (s) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (t) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (u) descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo, sem o devido reforço da Cessão Fiduciária, conforme o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária; e
- (v) caso a Emissora deixe de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais e/ou anuais, conforme o caso, consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora à CVM ("Índices Financeiros"):
 - (i) razão entre (A) Dívida Líquida; e (B) Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,7 (sete décimos);
 - (ii) razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis, Estoque Pronto e Receitas a Apropriar; e (B) Dívida Líquida, igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e
 - (iii) razão entre (A) EBIT, se positivo; e (B) Despesas Financeira Líquida, igual ou maior que 1,5 (um e meio), com EBIT positivo, ou menor de 0 (zero), sendo este último aceitável somente na hipótese em que a Despesa Financeira Líquida for negativa.

onde:

"Despesa Financeira Líquida" corresponde, relativamente ao mais recente período concluído de um trimestre, toda vez que a apuração for referente aos trimestres encerrados em março, junho e setembro ou período de doze meses, toda vez que a apuração for referente ao ano finalizado, em dezembro, à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

2

17



JUCESP

13 05 11

"*Dívida Líquida*" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e FGTS;

"*Dívida SFH*" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

"*EBIT*" corresponde, relativamente ao mais recente período concluído de um trimestre, toda vez que a apuração for referente aos trimestres encerrados em março, junho e setembro ou período de doze meses, toda vez que a apuração for referente ao ano finalizado, em dezembro, ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

"*Estoque Pronto*" é o valor apresentado como "imóveis concluídos" na conta imóveis a comercializar constante nas notas explicativas da Emissora; e

"*Patrimônio Líquido*" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"*Receitas a Apropriar*" corresponde aos valores de receita de venda de imóveis a apropriar ao resultado, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963, de 16 de maio de 2003 ("Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963"); e

"*Total de Recebíveis*" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963.

4.13.1.2. Os valores mencionados nas alíneas (c), (f) e (k) do item 4.13.1 acima serão reajustados, desde a Data de Integralização, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

2



✓

18



JUCESP

13 05 11

4.13.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (a), (c), (d), (e), (f), (g), (i), (k), (q), (s), (t) e (u) do item 4.13.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer notificação prévia à Emissora ou consulta aos Debenturistas.

4.13.3. Observados os prazos de cura, quando aplicáveis, na ocorrência dos eventos previstos nas alíneas (b), (h), (j), (l), (m), (n), (o), (p), (r), e (v) do item 4.13.1 acima, o Agente Fiduciário deverá publicar a convocação da Assembleia de Debenturistas, conforme previsto na Cláusula Sétima abaixo, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da data em que tomar ciência do evento ou for assim informado por quaisquer dos Debenturistas, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, a qual dependerá da aprovação de 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, hipótese na qual o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado.

4.13.4. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia de Debenturistas mencionada no item 4.13.3. acima por falta de quorum, mesmo após segunda convocação, ou (ii) de não ser alcançado o quorum mínimo para deliberação acerca do não vencimento antecipado, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, mediante envio de notificação à Emissora, neste sentido.

4.13.5. Em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures, a Emissora obriga-se a imediatamente efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão, desde a Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento. Para os vencimentos antecipados não automáticos, nos termos do item 4.13.3. acima, a obrigação de efetuar o pagamento passará a ser exigível (i) imediatamente após o recebimento de notificação de declaração de vencimento antecipado das Debêntures enviada pelo Agente Fiduciário, caso a Emissora não tenha sido intimada a comparecer à mencionada Assembleia Geral de Debenturistas, ou (ii) da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, caso a Emissora tenha sido intimada a comparecer à mencionada Assembleia Geral de Debenturistas, independentemente de ter comparecido ou assinado a ata da referida Assembleia Geral de Debenturistas.

3



JUESP

13 05 11

4.13.5.1. O Agente Fiduciário deverá comunicar a CETIP sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na mesma data em que tal fato for comunicado à Emissora.

4.13.5.2. A comunicação de que trata o item 4.13.5.1. acima deverá ocorrer, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da data do pagamento a que se refere o item 4.13.5. acima.

4.14. Multa e Juros Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente atualizados da Remuneração prevista no item 4.9. acima, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

4.15. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

Sem prejuízo do disposto no item 4.14. supra, o não comparecimento do titular de Debêntures para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado divulgado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data em que os recursos se tornarem disponíveis.

4.16. Cessão Fiduciária

O valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Integração, acrescido da Remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive, mas não limitado, àquelas devidas ao Agente Fiduciário é garantido pela cessão fiduciária de (a) direitos de crédito oriundos da negociação de unidades imobiliárias de propriedade das sociedades de propósito específico, controladas pela Emissora ("Cedentes Fiduciantes") identificadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, a ser celebrado entre as Cedentes Fiduciantes, a Rossi,



20



JUCESP

13 05 11

o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária"), (b) direitos, atuais ou futuros, detidos pelas Cedentes Fiduciárias contra o banco depositário, como resultado dos valores que venham a ser depositados pelos compradores das unidades imobiliárias em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento destes valores, e (c) direitos, atuais ou futuros, detidos pela Emissora contra o banco depositário, como resultado dos valores que venham a ser por ela depositados em conta bancária de sua titularidade, de modo que os direitos e valores previstos nas alíneas (a), (b) e (c) correspondam, em conjunto, a valor equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do montante equivalente à dívida representada pelas Debêntures ("Índice de Cobertura Mínimo" e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

4.17. Publicidade

Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares das Debêntures, deverão ser veiculados, nos termos da Instrução CVM 476, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – *internet*, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário da divulgação na mesma data de sua publicação.

4.18. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP terão os seus pagamentos realizados pelo Agente Escriturador das Debêntures ou na sede da Emissora, se for o caso.

4.19. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.



JUCESP

13 05 11

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

(a) fornecer ao Agente Fiduciário:

(i) em até 90 dias da data do encerramento de cada exercício social ou em até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre social até o encerramento do exercício social de 2011, ou em até 30 (trinta) dias após o término de cada trimestre social a partir do primeiro trimestre de 2012, conforme o caso, (a) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, e cópia de suas informações anuais ou informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, conforme o caso; (b) informações complementares preparadas pela Emissora, informando a memória de cálculo, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros; (c) declaração de Diretor da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e (d) relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais índices financeiros, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(ii) cópia dos balancetes trimestrais das Cedentes Fiduciárias em até 50 (cinquenta) dias após o término de cada trimestre social;

(iii) avisos aos titulares de Debêntures, fatos relevantes, conforme definidos na Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 358"), assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos titulares de Debêntures, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que forem (ou deversem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;



JUESP

13 08 11

(iv) desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data do descumprimento;

(v) em até 10 (dez) dias úteis contados da solicitação do Agente Fiduciário, informações e documentos necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos oriundos da Oferta Restrita nos Imóveis, na hipótese de exigência legal e válida realizada por autoridade competente.

- (b) manter válidas e regulares as licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em Efeito Material Adverso (conforme abaixo definido) para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (c) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete de forma adversa sua capacidade de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
- (d) manter seguros conforme as práticas atuais na data de celebração desta Escritura de Emissão;
- (e) notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 4.13.1. desta Escritura de Emissão;
- (f) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou si-

3



JUCESP

13 05 11

tuações que (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;

- (g) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta Restrita, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial;
- (h) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- (i) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (j) encaminhar qualquer informação relevante sobre a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário e quaisquer informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 4.13.1. acima, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a cobrança feita pelo Agente Fiduciário ou após ter tomado conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (k) encaminhar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida, relacionada a um Evento de Inadimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis após o seu recebimento;
- (l) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário e Instituição Depositária, o sistema de custódia eletrônica das Debêntures por meio do SND e o Agente Fiduciário;
- (m) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão;

3



✓



JUCESP

13 05 11

- (n) cumprir, em seus aspectos relevantes, o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (o) observar as disposições da Instrução CVM nº. 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (p) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, no que se refere à Oferta Restrita, com envio de documentos, se for o caso prestando, ainda, todas as informações que lhes forem solicitadas pela CVM e pela CETIP;
- (q) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas, reunidos em Assembleia de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, especialmente convocada para esse fim;
- (r) caso o Agente Fiduciário não o faça, convocar, nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre quaisquer matérias que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente Emissão; e
- (s) não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão.

5.2. Para fins desta Escritura de Emissão, "Efeito Material Adverso" significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, da Emissora, de modo a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações decorrentes desta Escritura e da emissão das Debêntures.



JUCESP
13 05 11

CLÁUSULA SEXTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A Emissora nomeia e constitui Agente Fiduciário da Emissão, Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar os interesses da comunhão dos Debenturistas.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

- (a) é uma instituição financeira, estando devidamente organizada, constituída e existente de acordo com a legislação brasileira;
- (b) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (c) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;
- (d) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (f) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28");
- (h) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável e vigente;

3



✓



JUL 5 1990
13 05 11

- (i) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (j) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (k) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão, baseado nas informações prestadas pela Emissora e no parecer legal elaborado pelo escritório de advocacia contratado pela Emissora;
- (l) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto; e
- (m) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento das Debêntures ou até sua efetiva substituição. Em ambos os casos, o término do exercício das funções do Agente Fiduciário será formalizado por meio de Aditamento.

6.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, parcelas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.4.1. Em caso de inadimplemento financeiro pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a atividades relacionadas à assessoria aos Debenturistas em processo de renegociação das condições das Debêntures, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Referidas atividades relacionadas à assessoria aos Debenturistas em processo de renegociação das condições das Debêntures incluem, mas não se limitam (i) ao acompanhamento em reuniões formais com a Emissora e/ou os Debenturistas e Assembléias

2



✓
27



JUL 2011

13 05 11

Gerais de Debenturistas; e (ii) à implementação das decisões tomadas pelos Debenturistas.

6.4.1.1. Em caso de mora no pagamento da remuneração prevista nos itens 6.4. e 6.4.1. acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos (i) a multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, (ii) bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

6.4.1.2. A remuneração definida no item 6.4., acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

6.4.1.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data da assinatura do respectivo contrato, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

6.4.1.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade da fonte pagadora.

6.4.1.5. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, desde que devidamente comprovadas e autorizadas pela Emissora.

6.4.1.6. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 5 (cinco) dias úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora, mediante depósito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fi-



JUL 13 05 11

duciário oportunamente, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

6.4.2. 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, se assim possível, e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. 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 representando a comunhão dos Debenturistas. Os eventuais honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário, indenizações, 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 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

6.4.3. As despesas a que se refere esta Cláusula compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (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, 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) despesas com cartorários e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.



JUCESP

13 05 11

6.4.5. As despesas incorridas pelo Agente Fiduciário em decorrência da proteção dos direitos e interesses dos Debenturistas e que não tenham sido devidamente reembolsadas pela Emissora, deverão ser incluídas à dívida da Emissora e gozarão das mesmas garantias que gozam as Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse 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 de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCESP, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários ao referido registro;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de Debêntures acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) verificar a regularidade da constituição da garantia real, bem como o valor dos direitos de crédito dados em Cessão Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;



JUCESP

13 05 11

- (i) intimar a Emissora a reforçar a garantia, no caso de descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo;
- (j) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do Foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades, as quais deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação;
- (k) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora;
- (l) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (m) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (n) elaborar relatórios destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
 - (i) eventual omissão ou incorreção 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 da Emissora ocorridas no período;
 - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
 - (iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;



JUCESP

13 05 11

- (v) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- (vi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (vii) resgate, amortização, repactuação e pagamento de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- (viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- (ix) declaração acerca da suficiência e exeqüibilidade da garantia das Debêntures;
- (x) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - a. denominação da companhia ofertante;
 - b. valor da emissão;
 - c. quantidade de debêntures emitidas;
 - d. espécie das debêntures emitidas;
 - e. prazo de vencimento das debêntures emitidas;
 - f. tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores, caso aplicável; e
 - g. eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplimento no período.

3

 ✓



JUCEP

13 05 11

- (xi) relação dos bens e valores entregues ao Agente Fiduciário, compreendendo sua administração e/ou prepostos.
- (o) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior aos titulares de Debêntures até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
 - (iv) na sede da Emissora;
 - (v) na sede do Agente Fiduciário;
 - (vi) na CVM;
 - (vii) na CETIP; e
 - (viii) na sede do Coordenador Líder.
- (p) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos titulares de Debêntures que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no inciso anterior;
- (q) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Agente Escriturador e à CETIP;
- (r) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas ou amortizadas;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer da Emissora;
- (t) notificar os titulares de Debêntures, individualmente ou, caso não seja possível, por meio de aviso publicado nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, acerca de qualquer inadimplemento pela Emissora, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em

2

33



JUCESP

13 05 11

que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;

- (u) acompanhar com o Banco Mandatário em cada Data de Pagamento de Remuneração, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado na presente Escritura de Emissão;
- (v) divulgar as informações referidas no inciso (x) da alínea (o) acima em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;
- (w) responsabilizar-se integralmente pelos serviços de Agente Fiduciário contratados nos termos da legislação vigente;
- (x) acompanhar a ocorrência dos Eventos de Inadimplemento previstos no item 4.13. acima e informar imediatamente os Debenturistas a ocorrência de qualquer dos referidos eventos; e
- (y) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário das Debêntures, disponibilizando-o aos Debenturistas, à Emissora e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de sua página na rede mundial de computadores - internet.

6.6. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos titulares das Debêntures na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) executar a garantia real descrita no item 4.5. acima, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Debenturistas;
- (c) requerer a falência da Emissora, se a garantia real não for suficiente para o pagamento dos valores devidos aos Debenturistas;
- (d) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos Debenturistas; e

2



✓



JUCESP

13 05 11

(e) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora.

6.6.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (d) acima se a Assembleia Geral de Debenturistas assim autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação. Na hipótese da alínea (e), bastará a aprovação de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em Circulação.

6.7. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, judicial ou extrajudicial, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, conforme definido na Cláusula Sétima, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à ora avençada.

6.7.1. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos titulares de Debêntures, pedindo sua substituição.

6.7.2. É facultado aos titulares de Debêntures, após o encerramento do prazo para a subscrição da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

6.7.3. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua fun-

2

35



JUCESP

13 05 11

ção como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

6.7.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e ao atendimento dos requisitos previstos na Instrução CVM n.º 28 e eventuais normas posteriores aplicáveis.

6.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado nos termos do item 4.12.

6.7.5.1 O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos titulares de Debêntures em forma de aviso nos termos do item 4.17. acima.

6.7.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

7.1. Os titulares de Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de Debêntures.

7.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido) ou pela CVM.

7.3. A convocação se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

7.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.



JUL 13 09 11

- 7.5. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quorum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 8 (oito) dias, contados da nova publicação do edital de convocação.
- 7.6. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 7.8 abaixo, e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 7.7. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.
- 7.8. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Escritura de Emissão, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 7.9. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.
- 7.10. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos titulares de Debêntures as informações que lhe forem solicitadas.
- 7.11. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.
- 7.12. Exceto conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Debenturistas presentes em Assembleia Geral de Debenturistas.
- 7.13. As seguintes deliberações relativas às características das Debêntures, que poderão ser propostas exclusivamente pela Emissora, dependerão da aprovação por Deben-

2



37



JUL 29

13 05 11

turistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente: (i) datas de pagamento de principal e juros das Debêntures; (ii) remuneração das Debêntures, exceto na hipótese do item 4.11. acima; (iii) prazo de vencimento das Debêntures, (iv) eventos de vencimento antecipado das Debêntures; (v) a quaisquer alterações nesta Escritura de Emissão que possam impactar os direitos dos Debenturistas; (vi) quaisquer alterações na Garantia que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vii) quoruns de deliberação.

7.14. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

7.15. Independentemente das formalidades previstas na Lei e nesta Escritura de Emissão serão consideradas regulares as deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara e garante que:

- (a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital aberto de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora esta-

2

38



JUCESP

13 09 11

belecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (d) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora e/ou suas Controladas sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou suas Controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou suas Controladas ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (f) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (g) as demonstrações financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2009 e 2010 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos na data em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período e foram, devidamente auditadas nos termos da regulamentação aplicável;

2





JUCESP

13 05 11

- (h) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos no item 3.7. desta Escritura de Emissão;
- (i) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
- (j) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k) a Emissora, nesta data, está observando e cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada, exceto nos casos em que o descumprimento ou a violação ou inadimplemento referidos não possam razoavelmente acarretar um Efeito Material Adverso;
- (l) todas as informações (consideradas como um todo) prestadas pela Emissora no âmbito da presente Oferta Restrita, ou concomitantemente, a presente data, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas e verdadeiras em todos os seus aspectos relevantes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações (consideradas como um todo) não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (m) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam desta Escritura, são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos materiais;
- (n) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro; e

3



✓



JUCESP

13 05 11

- (o) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

CLÁUSULA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Avenida Major Magalhães Padilha n.º 5.200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 31
São Paulo, SP

At.: Sr. Flávio Alcântara

Telefone: (11) 4058-2150

Fac-símile: (11) 4058-2038

Correio Eletrônico: flavioalcantara@rossiresidencial.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 04, sala 514

Rio de Janeiro - RJ

At.: Marcelo da Costa Ribeiro

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

Correio eletrônico: marcelo@pentagonotrustee.com.br /
trustee@pentagonotrustee.com.br

Para o Banco Mandatário e Agente Escriturador:

BANCO BRADESCO S.A.

Avenida Yara, s/n.º, Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 2º Andar
Osasco - SP

At.: José Donizetti de Oliveira

Telefone: (11) 3684-3749

Fac-símile: (11) 3684-5646

2  ✓ 

JUCESP
13 05 11

Correio Eletrônico: bradescocustodia@bradesco.com.br
4010.donizetti@bradesco.com.br

9.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.




CLÁUSULA DEZ - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares de Debêntures em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

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

10.4. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

JUCESP

13 05 11

10.5. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes, do Código de Processo Civil.

10.6. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.7. Exceto se previsto de outra forma nesta Escritura de Emissão, os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

10.8. 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 neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

10.9. 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.

10.10. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n.º 28 e da Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou expressamente estabelecida e assumida nesta Escritura de Emissão.

10.11. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Escritura de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

2



JUL 29
13 05 11

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora e o Agente Fiduciário, em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 04 de maio de 2011.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Two handwritten signatures in black ink, one to the left and one to the right, both appearing to be initials or short names.

✓

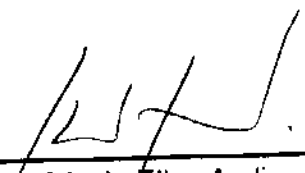


JUCESP

13 05 11

Página de assinaturas 01/02 do Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, com Garantia real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Rossi Residencial S.A.

ROSSI RESIDENCIAL S.A.


Nome: Cassio Elias Audi

Cargo: Diretor Financeiro e de Relação
com Investidores


Nome: Palmarino Frazo Neto

Cargo: Diretor Jurídico




2

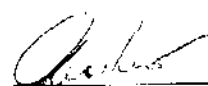
JUCESP
13 05 11


Página de assinaturas 02/02 do Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, com Garantia real, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Rossi Residencial S.A.

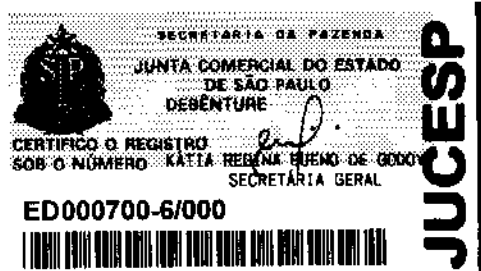
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS


Nome: Paulo Luiz Ferreira
Cargo:

Testemunhas:


Nome: _____
CPF: GUSTAVO CAMPOS
RG/SSP nº 24.100.129-0
CPF/MF nº 312.778.778-23


Nome: Verônica Franco Bonelli Simões
CPF: 465.444.888-83





JUCESP

ANEXO I

13 05 11

- (i) **Empreendimento Rossi Atlântico**: empreendimento em construção denominado "Rossi Atlântico", que quando construído tomará a Rua F, n.º 113 – Sítio Emboassu, na Cidade de Praia Grande/SP e será composto por 02 blocos, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 158.246 do Registro de Imóveis da Praia Grande/SP, o qual se encontra sob o regime de incorporação, sob responsabilidade da incorporadora, **Bipinatus Empreendimentos S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Jardim Morumbi, na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42 E-15, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.973.766/0001-64, e na JUCESP sob o NIRE 35.300.344.626.
- (ii) **Empreendimento "Condomínio Verdi II Praças Residencias"**: empreendimento em construção denominado "Condomínio Verdi II Praças Residencias" (Flora Praças Residenciais), que quando construído localizar-se-á no Bairro Dona Teodora, na Cidade de Porto Alegre/RS e será composto de 19 torres, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 142.314 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS, o qual se encontra sob o regime de incorporação, sob responsabilidade da incorporadora **Caliandra Incorporadora Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Jardim Morumbi, na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31- G, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.433.231/0001-02, e na JUCESP sob o NIRE 35.217.874.401.
- (iii) **Empreendimento "Rossi Estilo"**: empreendimento em construção denominado "Rossi Estilo" que quando construído localizar-se-á no Bairro Dona Teodora, na Cidade de Porto Alegre/RS e será composto de 01 edifício, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 142.286 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS, o qual se encontra sob o regime de incorporação, sob responsabilidade da incorporadora **Orquídea Incorporadora Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Jardim Morumbi, na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 32 B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.791.552/0001-16, e na JUCESP sob o NIRE 35.217.282.228.
- (iv) **Empreendimento Rossi Barra Único**: empreendimento em construção denominado "Rossi Barra Único", que quando construído tomará o n.º 201, na Rua

  ✓



Queiroz Junior, na Freguesia de Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, e será composto de 02, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 353.602 do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ, o qual se encontra sob o regime de incorporação, sob responsabilidade da incorporadora **Pepo Empreendimentos S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Jardim Morumbi, na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31 H-39, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.328.803/0001-44, e na JUCESP sob o NIRE 35.300.351.550.

(v) **Empreendimento Rossi Diamond Flat**: empreendimento em construção denominado "Rossi Diamond Flat", que quando construído tomará o lote de terreno n.º 45, da Rua Iracema Soares Pereira Junqueira (antiga Rua Topázio), Nova Iguaçu/RJ, e será composto de 01 bloco, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 45.595 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, o qual se encontra sob o regime de incorporação, sob responsabilidade da incorporadora **Santa Dionísia Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Jardim Morumbi, na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 32 M-18, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.551.721/0001-43, e na JUCESP sob o NIRE 35.222.954.875.

(vi) **Empreendimento Rossi Delos Condomínio 1**: empreendimento em construção denominado "Rossi Delos Condomínio 1", que quando construído localizar-se-á na Rua 2, Lote 3B, Quadra A, do Loteamento Villa Bella Dom Pedro, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo e será composto de 05 Blocos, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 131.501 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP, o qual se encontra sob o regime de incorporação, sob responsabilidade da incorporadora **Santo Erasmo Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Jardim Morumbi, na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 32 P-15, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.551.669/0001-25, e na JUCESP sob o NIRE 35.222.959.559.

(vii) **Empreendimento Rossi Delos Condomínio 2**: empreendimento em construção denominado "Rossi Delos Condomínio 2", que quando construído localizar-se-á na Rua 2 Lote 3A, Quadra A, do Loteamento Villa Bella Dom Pedro, na Cidade de Campinas/SP e será composto de 02 Blocos, conforme descrito e caracterizado na matrícula n.º 131.500 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento Nacional de Registro do Comércio - DNRC
Secretaria da Fazenda

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nº Protocolo: _____

CUMPRIR A(S) SEGUINTE(S) EXIGÊNCIA(S) no prazo de 30 DIAS contados da data da ciência do despacho ou da sua publicação, SOB PENA DE SER CONSIDERADO NOVO PROCESSO E DE PAGAMENTO DO PREÇO RESPECTIVO NOVAMENTE (ART.57§ 3º Dec. 1.800/96)

Outras Exigências a especificar e fundamentar _____

Data: ____/____/____

Assessor