

ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, DA VEREMONTE PARTICIPAÇÕES S.A.



JUCESP PROTOCOLO
0.750.214/11-9

Por este instrumento, as partes abaixo qualificadas:



VEREMONTE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277 Conjunto 601, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 09.379.129/0001-27, neste ato representada na forma de seu estatuto social e doravante denominada simplesmente "Emissora";

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, nomeado neste instrumento para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76"), doravante denominado simplesmente "Agente Fiduciário"; e

VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 301, sala 4, inscrita no CNPJ/MF nº 12.541.760/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de interveniente e garantidor, doravante denominada simplesmente "VRE" ou "Garantidor";

celebram a presente "Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Veremonte Participações S.A.", doravante denominada simplesmente "Escritura", nos termos e condições abaixo.

1. AUTORIZAÇÃO

1.1 A presente Escritura é firmada com base na autorização deliberada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 13 de julho de 2011 ("Assembleia Geral").

1.2 As garantias real e fidejussória outorgadas pelo Garantidor no âmbito da presente Emissão são concedidas com base nas deliberações societárias da VRE tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de julho de 2011, com base na Lei das Sociedades por Ações.

2. REQUISITOS

2.1 A Emissão, conforme definida abaixo, e a distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, serão realizadas com observância dos seguintes requisitos.

2.1.1 Arquivamento e Publicação da Deliberação Societária

2.1.1.1 A ata da Assembleia Geral será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia", em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 da Lei nº 6.404/76.

2.1.2 Inscrição e Registro da Escritura

2.1.2.1 Esta Escritura, seus eventuais aditamentos e anexos deverão ser inscritos na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, II, da Lei nº 6.404/76.

2.1.2.2 Tendo em vista que a Fiança (conforme abaixo definida) é constituída por meio desta Escritura, esta e eventuais aditamentos e anexos deverão também ser submetidos a registro em Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme disposto no artigo 129, 3º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

2.1.2.3 As vias originais desta Escritura e de seus eventuais aditamentos deverão ser devidamente arquivados na JUCESP e registrados em Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo, em até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura da

presente Escritura, e, os respectivos comprovantes de registro deverão ser enviados ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data do respectivo arquivamento.

2.1.3 Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

2.1.3.1 A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição ("Oferta Restrita").

2.1.4 Dispensa de Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais

2.1.4.1 Conforme dispõe o §1º do artigo 25 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, a Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA ("ANBIMA") por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

2.1.5 Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel

2.1.5.1 Tendo em vista que a presente Emissão conta com a garantia real descrita no item 4.1.8 abaixo, a Emissora deverá registrar, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da presente data a Escritura de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida) no Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, bem como no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Cotia e de São Paulo, ambas no Estado de São Paulo. Ao final do referido prazo, a Emissora deverá encaminhar via original da Escritura de Alienação Fiduciária contendo os respectivos comprovantes de registro para o Agente Fiduciário.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

3.1.1 A Emissora tem por objeto social (i) a prestação de serviços de apoio administrativo e gestão à terceiros, exceto aqueles serviços que dependam de registro em órgãos de classe; e (ii) a compra e venda de participações societárias, participação

em outras sociedades, simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista, bem como a gestão e comercialização de bens próprios.

3.2 Número da Emissão

3.2.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora, para distribuição com esforços restritos (“Emissão”).

3.3 Número de Séries

3.3.1 A Emissão será realizada em série única.

3.4 Montante da Emissão

3.4.1 O montante total da Emissão será de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na Data de Emissão, conforme definida abaixo.

3.5 Quantidade de Debêntures

3.5.1 Serão emitidas 15 (quinze) debêntures (“Debêntures”).

3.6 Banco Mandatário e Instituição Depositária

3.6.1 O banco mandatário e a instituição depositária será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Município de Osasco, Estado de São Paulo Cidade de Deus, s/n, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 (“Banco Mandatário” e “Instituição Depositária”).

3.7 Destinação dos Recursos

3.7.1 Os recursos oriundos da Emissão serão destinados ao financiamento, aquisição, reembolso de aquisição, construção, incorporação ou reforma do Imóvel descrito no item 4.1.8 abaixo e/ou de outros imóveis em que a Emissora venha a investir, e suas respectivas benfeitorias, caracterizando-se o crédito ora constituído como um crédito imobiliário para todos os fins e efeitos de direito.

3.8 Registro na CETIP

3.8.1 As Debêntures serão registradas para (i) distribuição primária através do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos; e (ii) negociação secundária no SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

3.8.2 Não obstante o disposto no item anterior, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, e desde que cumpridas as exigências dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.8.3 Para efeito do disposto no item anterior, consideram-se “Investidores Qualificados” aqueles definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado, para efeito do disposto na Instrução CVM nº 476/09 e na presente Escritura, que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; (ii) os fundos de investimento cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos nesta Escritura; e (iii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão submeter, no âmbito da oferta pública das Debêntures, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.9 Colocação e Procedimento de Distribuição

3.9.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime da garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, com intermediação do Banco ABC Brasil S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.195.667/0001-06 (“Coordenador” ou “Banco ABC” e “Oferta”), observado o quanto estabelecido na Instrução CVM nº 476/09, bem como os termos e condições do “Instrumento Particular de Colocação com Esforços Restritos de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Veremonte Participações S.A.”, celebrado entre Banco ABC e a Emissora (“Contrato de Colocação”).

4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1 *Valor Nominal Unitário*

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

4.1.2 *Data de Emissão*

4.1.2.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será de 20 de julho de 2011 (“Data de Emissão”).

4.1.3 *Prazo e Data de Vencimento*

4.1.3.1 O vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de julho de 2012, ressalvada a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura e/ou de resgate antecipado, hipóteses em que o vencimento das Debêntures ocorrerá na data da decretação do vencimento antecipado ou do resgate antecipado. Na ocasião do vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures em Circulação, conforme abaixo definidas, pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, conforme definido abaixo, devida, calculada na forma prevista nesta Escritura.

4.1.4 *Forma e Emissão de Certificados*

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

4.1.5 *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

4.1.5.1 A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pela Instituição Depositária. Adicionalmente, as Debêntures

custodiadas eletronicamente no SND terão sua titularidade comprovada pelo extrato em nome dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”) emitido pela CETIP.

4.1.6 *Conversibilidade*

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

4.1.7 *Espécie*

4.1.7.1 As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei nº 6.404/76.

4.1.8 *Garantia Real*

4.1.8.1 Em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias, da Emissora sob as Debêntures, a VRE, em caráter irrevogável e irretratável, por meio da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, a ser celebrada entre a VRE e o Agente Fiduciário, representando os titulares das Debêntures (“Escritura de Alienação Fiduciária” e Anexo II da Escritura), constituiu, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil, a alienação fiduciária sobre o seguinte imóvel, conforme os termos do artigo 24, IV, da Lei nº 9.514/97: imóvel situado à Estrada do Capuava, nº 1.000, Bairro Moinho Velho, Município de Cotia, Estado de São Paulo, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 75.467 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, São Paulo, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia sob a inscrição municipal nº 23253-12-57-0798-01-00-2 (“Imóvel”).

4.1.9 *Garantia Fidejussória*

4.1.9.1 Em garantia adicional do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias, da Emissora sob as Debêntures, o Garantidor presta fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como fiador e responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora sob esta Escritura, incluindo o pagamento de todos os valores devidos nos termos da presente Escritura, conforme os termos e condições abaixo delineados (“Fiança”).

4.1.9.2 O Garantidor declara-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiador e pagador, de forma solidária, das obrigações relativas às Debêntures.

4.1.9.3 As obrigações relativas às Debêntures serão pagas pela Emissora ou pelo Garantidor, podendo o Agente Fiduciário exigir tais pagamentos diretamente do Garantidor, em até 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário ao Garantidor, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures, resguardando o direito de regresso do Garantidor. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Agente Fiduciário após a ocorrência de falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura ou quando do vencimento antecipado das Debêntures. O pagamento deverá ser realizado segundo os procedimentos estabelecidos nesta Escritura e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário, conforme o caso, fora do âmbito da CETIP.

4.1.9.3.1 Fica facultado ao Garantidor efetuar pagamento de obrigação inadimplida pela Emissora, independentemente do recebimento de notificação do Agente Fiduciário, inclusive, durante eventual prazo de cura estabelecido nesta Escritura, hipótese em que o inadimplemento da Emissora será sanado pelo Garantidor

4.1.9.4 O Garantidor expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 835, 836, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil") e artigos 77 e 595 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 ("Código de Processo Civil").

4.1.9.5 Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida pelo Garantidor com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas sob esta Escritura.

4.1.9.6 O Garantidor sub-rogar-se-á nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto do presente item, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ele honrada.

4.1.9.7 A Fiança entra em vigor na Data de Emissão e permanecerá válida em todos os seus termos, expirando, independentemente de notificação ao Agente Fiduciário com a quitação integral das obrigações relativas às Debêntures, conforme certificado por escrito pelo Agente Fiduciário, sendo certo que somente a partir de tal

data o Garantidor estará desobrigado de efetuar qualquer pagamento relativo a esta Escritura.

4.1.9.8 O Garantidor, desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das obrigações relativas às Debêntures, e, portanto tal artigo não se aplica ao Garantidor.

4.2 Subscrição

4.2.1 Prazo de Subscrição

4.2.1.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas em única data, a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública estabelecido pela Instrução CVM nº 476/09 e no Contrato de Colocação.

4.2.2 Preço de Subscrição

4.2.2.1 O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva subscrição.

4.2.3 No ato da subscrição e integralização das Debêntures, cada investidor assinará declaração atestando, dentre outros, que (i) a Oferta não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura.

4.3 Forma de Integralização

4.3.1 As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis da CETIP por meio do SDT – Módulo de Distribuição.

4.4 Direito de Preferência

4.4.1 Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

4.5 Atualização do Valor Nominal Unitário

4.5.1 Não haverá atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

4.6 Remuneração

4.6.1 As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios ("Juros Remuneratórios") correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, over extra-grupo ("Taxa DI") estabelecidos com base na variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de um dia ("Taxa DI"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) acrescida de sobretaxa de 1% (um por cento), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

4.6.2 Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal de cada Debênture ou na data do Resgate Antecipado, conforme abaixo definida, o que ocorrer primeiro, desde a data de Emissão das Debêntures até a data do seu efetivo pagamento ("Remuneração").

4.6.2.1 A Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento ou na data de Resgate Antecipado, conforme abaixo definido, o que ocorrer primeiro.

4.6.3 A Remuneração deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

"J" corresponde ao valor da Remuneração das Debêntures devida na Data de Vencimento, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" corresponde ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator de Juros = (FatorDI x FatorSpread), onde:

“FatorDI” corresponde ao produtório das Taxas DI, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

“k” corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

“n” corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“TDI_k” corresponde à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{t}{252}} - 1$$

onde:

“DI_k” corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

“FatorSpread” corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

“spread”, é igual a 1,0000;

“DP” é o número de dias úteis entre a Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro;

Observações:

- i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório;
- ii) 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;
- iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- iv) O fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

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

da Emissora quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.6.5 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 15 (quinze) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, imediatamente, no caso de sua extinção ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar, no primeiro dia útil subsequente ao prazo de 15 (quinze) dias acima, assembleia geral de Debenturistas, observados os termos previstos na presente Escritura para a respectiva realização (“Assembleia Geral de Debenturistas”), para que os Debenturistas deliberem, de comum acordo com a Emissora, e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM nº 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração (a “Remuneração Substitutiva”). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas em comento.

4.6.6 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida Assembleia Geral de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

4.6.7 Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva na Assembleia Geral de Debenturistas realizada conforme o item 4.6.5 acima, entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, conforme definido abaixo, a Emissora deverá resgatar integralmente as Debêntures, no prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo saldo do Valor Nominal Unitário nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculado *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão. Para tanto, será utilizada para o cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.7 Vencimento Antecipado

4.7.1 O Agente Fiduciário poderá declarar as obrigações assumidas pela Emissora sob esta Escritura, antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, de acordo com os termos da cláusula 5.3 abaixo.

4.8 Repactuação

4.8.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

4.9 Amortização Programada

4.9.1 Não haverá amortização programada, sendo que o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento.

4.10 Condições de Pagamento

4.10.1 Local de Pagamento e Imunidade Tributária

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

4.10.1.2 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor. Serão de responsabilidade do Banco Mandatário a avaliação e validação da imunidade ou isenção tributária, podendo, inclusive, solicitar documentos adicionais para a comprovação de mencionada situação jurídica tributária. Desta forma, enquanto pendente o processo de avaliação, não poderá ser imputada à Emissora ou ao Banco Mandatário qualquer responsabilidade pelo não pagamento no prazo estabelecido através deste instrumento.

4.10.2 Prorrogação dos Prazos

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

4.10.3 Encargos Moratórios

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

4.10.4 Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.10.4.1 O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.11 Publicidade

4.11.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na forma de aviso e quando exigido pela legislação, e no jornal “O Dia”, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei nº 6.404/76 e as limitações impostas pela Instrução CVM nº 476/09 em relação à publicidade da oferta pública das Debêntures e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias contados da data da sua realização.

5. AQUISIÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1 Aquisição Antecipada Facultativa

5.1.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, adquirir no mercado as Debêntures em Circulação, conforme definidas abaixo, desde que observe as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, observado o disposto no artigo 55, §2º e § 3, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada. As Debêntures objeto deste procedimento poderão (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação.

5.1.2 Para efeito do disposto nesta Escritura, define-se como “Debêntures em Circulação” todas as Debêntures subscritas, excluídas (i) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii), exclusivamente para os fins de realização de Assembleia Geral de Debenturistas, as de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores da Emissora; e (c) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º (segundo) grau, as quais serão consideradas debêntures em mercado.

5.2 Resgate Antecipado Total Facultativo

5.2.1 A qualquer tempo, após a Data de Emissão, as Debêntures poderão ser totalmente resgatadas por iniciativa da Emissora, por meio de envio ou de publicação de comunicado aos Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias úteis de antecedência, informando (i) a data pretendida para a realização do resgate antecipado; (ii) o volume ou número de Debêntures que serão resgatadas; e (iii) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas.

5.2.2 O resgate antecipado das Debêntures pela Emissora (“Resgate Antecipado”), será realizado mediante o pagamento do seu Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração devida *pro rata temporis* até a data do pagamento do resgate antecipado, sem o acréscimo de qualquer prêmio.

5.2.3 A CETIP deverá ser comunicada através de correspondência da Emissora com a concordância do Agente Fiduciário, sobre a realização do resgate antecipado, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência da data pretendida para a realização do Resgate Antecipado.

5.2.4 Não será admitido resgate antecipado parcial das Debêntures.

5.3 Vencimento Antecipado

5.3.1 O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, observado o disposto no item 5.3.2 abaixo, todas as obrigações da Emissora referentes às Debêntures e exigir da Emissora o imediato pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário ainda não amortizado, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

- i) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora ou pela VRE no âmbito da Emissão;
- ii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures nos prazos previstos nesta Escritura;
- iii) destinação dos recursos oriundos da Emissão para finalidades diversas daquelas previstas no item 3.7 desta Escritura;
- iv) descumprimento pela Emissora e/ou pela VRE de quaisquer obrigações não pecuniárias relacionadas às Debêntures estabelecidas nesta Escritura, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis;
- v) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações pecuniárias da Emissora e/ou da VRE perante instituições financeiras ou instituições atuantes do mercado de capitais, não sanadas em um prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do seu inadimplemento;

- vi) ocorrência de alteração do acionista controlador, conforme definido no artigo 116 da Lei nº 6.404/76 ou alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora ou da VRE ou de suas controladoras, que resultem em alteração do acionista controlador de quaisquer das pessoas jurídicas ora mencionadas;
- vii) protesto de títulos contra a Emissora ou contra a VRE, ainda que na condição de garantidora, com valor unitário ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que não seja comprovadamente sanado no prazo de 10 (dez) dias contados de sua ocorrência do evento, salvo se (a) for cancelado ou (b) forem prestadas garantias em juízo pela Emissora ou pela VRE e aceitas pelo Poder Judiciário;
- viii) existência de quaisquer sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado contra a Emissora ou contra a VRE que resultem ou possam resultar em obrigação de pagamento para a Emissora ou para a VRE de valor unitário ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), para as quais não haja provisão para pagamento;
- ix) extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal, ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Emissora ou contra a VRE;
- x) autuações por órgãos governamentais, de natureza fiscal, social, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, sofridas pela Emissora ou pela VRE, de valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), não contestadas nos prazos legais;
- xi) sentença transitada em julgado por ação de realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou, de qualquer modo, adquirir compulsoriamente totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora ou da VRE;
- xii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei nº 6.404/76;

- xiii) alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da VRE que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;
- xiv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações por ela assumidas nesta Escritura;
- xv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora;
- xvi) não cumprimento, pela VRE, das obrigações previstas na Escritura de Alienação Fiduciária, bem como na Fiança estabelecida na presente Escritura, assim como vencimento antecipado, cancelamento ou revogação das garantias, sem que haja a prestação de nova garantia pela Emissora ou pela VRE na forma prevista no referido contrato e nesta Escritura, devendo a nova garantia ser previamente aprovada por Debenturistas que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação, garantia esta que deverá ser constituída e levada a registro junto aos cartórios competentes, observados os prazos estabelecidos na presente Escritura;
- xvii) criação, por parte da VRE, da existência de quaisquer ônus ou gravames sobre o Imóvel;
- xviii) não constituição em favor dos debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário das garantias real e fidejussória descritas nos itens 4.1.8 e 4.1.9, incluindo a não realização dos registros mencionados nos itens 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.5 acima pela Emissora e/ou pela VRE, na forma e nos prazos indicados nesta Escritura;
- xix) amortização de ações, redução de capital, exceto para absorção de prejuízos, pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista ou qualquer outra forma de oferta de pagamento de remuneração pela VRE a seus acionistas, em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações relacionadas às Debêntures;
- xx) alteração adversa do estado econômico-financeiro da Emissora ou da VRE, a critério dos Debenturistas;

- xxi) distribuição de dividendos acima do mínimo previsto atualmente em seu estatuto social, desde que a Emissora esteja em mora com as obrigações devidas sob as Debêntures;
- xxiii) qualquer aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças celebrado entre VRE e Symrise Aromas e Fragâncias Ltda., em 25 de outubro de 2010 (“Contrato BTS”) sem a prévia anuência dos Debenturistas, com exceção da minuta anexa do Primeiro Aditamento ao Contrato BTS, a qual já está pré-aprovada pelos Debenturistas;
- xxiv) qualquer alteração dos termos da minuta anexa do Primeiro Aditamento ao Contrato BTS sem a prévia anuência dos Debenturistas, nos termos do item 5.3.2 abaixo; e
- xxv) não realização dos protocolos indicados nos itens 6.4 (ii) e (iii) abaixo nos prazos previstos nos referidos itens.

5.3.2 A Emissora deverá encaminhar aos Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário, as minutas de alteração ao Contrato BTS, se existentes. Os Debenturistas, por sua vez, deverão enviar sua aprovação ou desaprovação às referidas minutas à Emissora em até 1 (um) dia útil, contado do recebimento de tais minutas pelos Debenturistas.

5.3.3 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas, nos prazos previstos nesta Escritura.

5.3.4 Para os fins de que trata esta Escritura, “Data de Vencimento Antecipado” poderá, conforme o caso, ser a data de ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no item 5.3.1 acima, mesmo que a comunicação escrita, prevista no item 5.3.5 abaixo, seja recebida pela Emissora posteriormente, sendo certo que nessas hipóteses, o vencimento antecipado das Debêntures será declarado automaticamente e imediatamente pelo Agente Fiduciário.

5.3.5 O Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, nos termos do item 11.1 desta Escritura, eventual vencimento antecipado das Debêntures à Emissora, à CETIP, ao Banco Mandatário, à Emissora e/ou à VRE, no prazo máximo de 1 (um) dia útil contado da ciência, pelo Agente Fiduciário, da Data de Vencimento Antecipado.

5.3.6 Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o seu resgate deverá ser efetuado pela Emissora em até 10 (dez) dias corridos, contados do protocolo da carta mencionada no item anterior. Caso o pagamento referente ao vencimento antecipado aconteça através da CETIP, a mesma deverá ser comunicada com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência.

5.3.7 Caso a Emissora não proceda ao resgate das Debêntures na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento.

5.3.8 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas, nos prazos previstos nesta Escritura.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DO GARANTIDOR

6.1 A Emissora e o Garantidor, conforme o caso, adicionalmente se obrigam a:

- i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (2) declaração do Diretor Presidente de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura;
 - b) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário a fim de que possa cumprir as suas obrigações decorrentes desta Escritura e da Instrução CVM 28/83 e permitir que o Agente Fiduciário, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis;

- 10170
- c) dentro de 30 (trinta) dias corridos após sua realização, cópias das atas de todas as Assembleias Gerais de Acionistas e Reuniões da Diretoria da Emissora e da VRE;
 - d) dentro de 2 (dois) dias úteis da data de seu envio aos Debenturistas ou da data em que forem divulgados ao mercado, o que ocorrer primeiro, cópia de todas as cartas e comunicados enviados, bem como os Avisos aos Debenturistas e atas de assembleias que, de qualquer forma, envolvam interesses dos Debenturistas;
 - e) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora, imediatamente após seu recebimento, que possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as garantias prestadas em favor dos Debenturistas;
 - f) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 5.3.1 acima no prazo de até 2 (dois) dias úteis após a sua ocorrência e/ou de ato ou fato que tenha resultado ou possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as garantias prestadas em favor dos Debenturistas, imediatamente após a sua verificação;
 - g) uma via original desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente arquivadas na JUCESP em até 10 (dez) dias contados da data do respectivo arquivamento;
 - h) os eventuais comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento; e
 - i) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre social, cópia de suas informações trimestrais completas;
- ii) protocolar o pedido de arquivamento desta Escritura e de eventuais aditamentos na JUCESP, bem como da Escritura de Alienação Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Cotia e São Paulo, ambas no Estado de São Paulo, e no Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, anteriormente à data de subscrição e integralização das Debêntures e enviar os devidos comprovantes ao Agente Fiduciário, em até 01 (um) dia útil

contado da presente data ou até a data de subscrição e integralização das Debêntures, o que ocorrer primeiro;

- iii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;
- iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- v) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- vi) cumprir todas as determinações da CVM, enviando documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- vii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- ix) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- x) notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- xi) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, juros sobre capital próprio, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, exclusivamente na hipótese de estar constituída em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Escritura, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;

- xii) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na CETIP;
- xiii) arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos, os atos societários da Emissora; e (c) de contratação do Agente Fiduciário e do Banco Mandatário;
- xiv) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09, quais sejam:
- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
 - b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - d) manter os documentos mencionados no subitem (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando este fato imediatamente ao Coordenador; e
 - g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- xv) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, a CETIP e o Agente Fiduciário;

- xvi) repassar as informações referentes aos eventos das Debêntures ao Banco Mandatário e ao Agente Fiduciário, informando o Valor Nominal Unitário atualizado da véspera do evento até às 18h30 (dezoito horas e trinta minutos) da véspera do evento;
- xvii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios (devidos apenas na hipótese de cobrança judicial da dívida) e despesas de locomoção para comparecimento às assembleias gerais de debenturistas, bem como outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura;
- xviii) cumprir rigorosamente o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, assim como, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e
- xix) não transferir ou, por qualquer forma, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

6.2 As despesas a que se refere a alínea (xviii) do item 6.1 acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- ii) extração de certidões, registros da Escritura de Alienação de Imóvel e de seus eventuais aditamentos junto ao cartório de registro de imóveis competente;

- iii) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário e forem antecipadamente aprovadas pela Emissora; e
- iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que venham a ser comprovadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas, previamente aprovados pela Emissora.

6.3 Para fins de cálculo do valor das Debêntures, bem como das respectivas Remunerações, caso a Taxa DI não seja divulgada até o horário previsto no item 6.1, (xvii) acima, utilizar-se-á a Taxa DI do dia útil imediatamente anterior para realização dos cálculos.

6.3.1. Observado o disposto no item acima e, se for o caso, referidos valores serão devidamente ajustados quando da divulgação da Taxa DI do dia em referência.

6.4. A VRE adicionalmente se obriga a:

- i) apresentar aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário minutas dos eventuais aditamentos ao Contrato BTS, antes de sua celebração, para aprovação dos Debenturistas, os quais deverão responder em até 1 (um) dia útil contado do recebimento de tais minutas, com exceção da minuta do Primeiro Aditamento ao Contrato BTS, cuja minuta, reproduzida no Anexo I, já está pré-aprovada pelos Debenturistas;
- ii) registrar a Escritura de Alienação Fiduciária em favor do Agente Fiduciário perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de emissão desta Escritura, salvo na hipótese de caso fortuito ou força maior que impossibilite o cumprimento desse prazo, por motivo alheio à Emissora, hipótese em que a prorrogação do prazo poderá ser prévia e expressamente aprovada pelos Debenturistas;
- iii) protocolar o Contrato BTS na matrícula do Imóvel, no prazo de até 6 (seis) dias úteis contados da data de celebração desta Escritura, e apresentar cópia registrada de tal Contrato aos Debenturistas em até 60 (sessenta) dias corridos; e

- iv) protocolar o Primeiro Aditamento ao Contrato BTS, cuja minuta está reproduzida no Anexo I desta Escritura, em até 3 (três) dias úteis a partir de sua assinatura, e apresentar cópia registrada de tal aditamento aos Debenturistas em até 60 (sessenta) dias corridos.

7. AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1 A Emissora nomeia e constitui a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, como agente fiduciário da Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures perante a Emissora.

7.2 Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

7.2.1 Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 7.2 acima, caberá à Emissora efetua-la.

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

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

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

7.2.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e eventuais normas posteriores.

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

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

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

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

- i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- iv) verificar, no momento de aceitar a função, e com base da opinião legal emitida pelo respectivo escritório acerca da Emissão, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sendo devidamente ressarcido pela Emissora dos valores necessários para a inscrição. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

- vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações de que tenha conhecimento;
- vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- viii) verificar a regularidade da constituição das garantias, ressalvado o registro da presente Escritura e da Escritura de Alienação Fiduciária nos cartórios competentes, os quais serão realizados nos prazos previstos nos itens 2.1.2.3 e 2.1.5.1, acima, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, observado critério de razoabilidade, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- x) intimar a Emissora a reforçar as garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, quando aplicável;
- xi) solicitar, desde que comprovadamente necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório detalhado que fundamente e comprovadamente justifique a necessidade de realização da referida auditoria, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- xii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma do item 4.10 acima.;
- xiii) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xiv) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações abaixo. Para tanto, a Emissora enviará todos os atos societários e demais informações e/ou documentos necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório, bem como as demonstrações financeiras auditadas da Emissora, que deverão ser

devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório:

- a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
- b) alterações estatutárias ocorridas no período;
- c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
- d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- e) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- i) declaração acerca da manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias reais; e
- j) 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:
 - l) denominação da companhia ofertante;

- 2) valor da emissão;
 - 3) quantidade de debêntures emitidas;
 - 4) espécie;
 - 5) prazo de vencimento das debêntures;
 - 6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação do garantidor; e
 - 7) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período;
- xv) colocar o relatório de que trata o item acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- a) na sede da Emissora;
 - b) no escritório do Agente Fiduciário;
 - c) na CVM; e
 - d) na sede do Coordenador, na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- xvi) enviar comunicado aos Debenturistas de que o relatório acima mencionado se encontra à sua disposição nos locais indicados no item acima;
- xvii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestão de informações junto a Emissora, o Banco Mandatário e a CETIP;
- xviii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem amortizadas antecipadamente, se for o caso;

- xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- xx) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura de que tenha conhecimento, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, enviando comunicação de igual teor à CVM e à CETIP;
- xxi) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, quando a substituição estiver autorizada por esta Escritura, manifestando a sua expressa e justificada concordância ou discordância, conforme o caso;
- xxii) cumprir as demais funções contidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- xxiii) disponibilizar diariamente, o valor unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

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

- i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas, inclusive promover a excussão das garantias;
- ii) requerer a falência da Emissora;
- iii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;
- iv) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora; e
- v) executar as garantias reais da Emissão.

7.5 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 7.4 (i) a (iii) e (v) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 7.4 (iv) acima.

7.6 Será devido ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura parcelas anuais de R\$ 9.385,00 (nove mil trezentos e oitenta e cinco reais), cada uma, sendo a primeira parcela devida 3 (três) dias úteis após a assinatura da presente Escritura e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes até o vencimento da Emissão, ou enquanto o Agente Fiduciário representar os interesses dos Debenturistas. O pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverá ser feito ao Agente Fiduciário, acrescido dos valores relativos aos impostos incidentes sobre o faturamento: ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), IR (Imposto de Renda) e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social) incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir com relação a tais tributos, sobre operações da espécie, bem como, quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

7.7 As parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata temporis*.

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

prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias.

7.8.1 Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas será acrescido à dívida da Emissora, gozará das mesmas garantias das Debêntures e preferirá a estas na ordem de pagamento.

7.9 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido. A remuneração será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário, ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, que não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros;

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

8. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

8.2 Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76 sobre assembleia geral de acionistas. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada, obrigatoriamente, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

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

8.5 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo que a Emissora deverá ser sempre convocada para referidos conclaves.

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

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

8.8 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas por Debenturistas que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

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

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

- i) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- iii) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- iv) que verificou a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussória da Emissão, nos termos desta Escritura e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ressalvado o registro da presente Escritura e da Escritura de Alienação Fiduciária nos cartórios competentes, os quais serão realizados nos prazos previstos nos itens 2.1.2.3 e 2.1.5.1, acima e observará a manutenção da suficiência e exequibilidade das referidas garantias;
- v) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto, podendo cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- vi) sob as penas da lei, não ter nenhum impedimento legal, conforme definido no artigo 66, §3º, da Lei 6.404/76, e no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- vii) está ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;
- viii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e regulamentação específica e nesta Escritura;
- ix) aceita integralmente esta Escritura, suas cláusulas e condições;
- x) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- xi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- xii) não possui qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
- xiii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1 A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- i) é sociedade por ações fechada validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- v) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCESP, seu registro em Cartório de Títulos e Documentos nos termos previstos nesta Escritura e o registro das debêntures na CETIP;
- vii) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- viii) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;

- ix) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- x) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nesta previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- xi) as demonstrações financeiras da Emissora apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas datas a que se referem, tendo sido devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil. Desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, a Emissora não tem conhecimento de nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios que seja relevante para a Emissora, não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora;
- xii) manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;
- xiii) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora e no que se refere às garantias prestadas pela Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- xiv) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas da Emissora em prejuízo dos investidores das Debêntures;
- xv) não há, na data de assinatura desta Escritura, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles apresentados em relação de processos sob a forma de planilha contendo

seus principais dados, que, individualmente ou em conjunto, possam afetar negativamente a situação econômico-financeira da Emissora; e

- xvi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes à condução de seus negócios.

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

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO GARANTIDOR

11.1 O Garantidor declara e garante que:

- i) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente por ele assumida;
- ii) a celebração da Escritura, da Escritura de Alienação Fiduciária e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais o Garantidor seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Garantidor, exceto por aqueles já existentes nesta data e pelo disposto na Escritura de Alienação Fiduciária; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- iii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação é exigido para o cumprimento, pelo Garantidor, de suas obrigações nos termos desta Escritura;
- iv) não há nenhuma ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente envolvendo o Garantidor perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa impedir a outorga da Fiança, ou comprometer, de qualquer modo, sua validade ou eficácia;
- v) as declarações e garantias prestadas nesta Escritura pelo Garantidor, ou em qualquer outro instrumento que tenha sido celebrado em decorrência desta Escritura, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade, incompletude ou inexatidão, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato

ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas pelo Garantidor nesta Escritura sejam enganosas, incompletas ou inexatas;

- vi) a garantia fidejussória e a garantia real ora prestadas constituem obrigações legais, válidas e vinculativas do Garantidor, exequível de acordo com os seus termos e condições, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil; e
- vii) não realizará qualquer modificação ao Contrato BTS sem a prévia autorização dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral, com exceção da minuta anexa do Primeiro Aditamento ao Contrato BTS, que já está pré-aprovada pelos Debenturistas.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- i) Para a Emissora:

VEREMONTE PARTICIPAÇÕES S.A

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 4º andar

01451-001 – São Paulo – SP

At.: Sr. André Zadorosny

Telefone: (11) 2875-3700

Fax: (11) 2875-3700

Correio eletrônico: az@veremonte-re.com.br

- ii) Para o Agente Fiduciário:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim, São Paulo

At.: MAURICIO RIBEIRO

Telefone: 11 3133-0350

Fax: 11 3133-0360

Correio eletrônico: CONTROLE@BRLTRUST.COM.BR/LARBEX@BRLTRUST.COM.BR

- iii) Para o Banco Mandatário e Instituição Depositária:

BANCO BRADESCO S.A

Cidade de Deus, s/n, Vila Yara

06029-900 – Osasco – SP

At.: João Batista de Souza

Telefone: (11) 3684-7911

Fax: (11) 3684-7911

Correio eletrônico: 4010.jbsouza@bradesco.com.br

iv) Para o Garantidor:

VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 301, sala 4

01451-001 – São Paulo – SP

At.: Fabio Tsubouchi

Telefone: (11) 2875 3700

Fax: (21) 2875 3700

Correio eletrônico: fnt@veremonte-re.com.br

v) Para a CETIP:

CETIP S.A – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

Avenida República do Chile, 230, 11º andar

20031-170 – Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2276-7474

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

ou

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano

01452-001 – São Paulo – SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

Correio eletrônico: gr.debentures@cetip.com.br

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

12.1.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada a todas as partes pela Emissora, aplicando-se a mesma regra para as demais partes mencionadas no presente instrumento no que se refere à obrigação de comunicarem a Emissora.

12.2 Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “dia útil” qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo será contado em dias corridos.

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

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

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

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

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

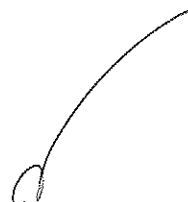
13. FORO

13.1 Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 19 de julho de 2011.

(assinaturas nas páginas seguintes)

A handwritten signature consisting of a single, fluid, curved stroke that starts with a small loop and ends with a long, sweeping arc.A handwritten signature consisting of several overlapping, circular and horizontal strokes.A handwritten signature consisting of a single, stylized, curved stroke.A handwritten signature consisting of a single, vertical, slightly curved stroke.

(Página de Assinaturas 1/4 da Escritura Particular da 1ª (primeira) de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Veremonte Participações S.A.)

VEREMONTE PARTICIPAÇÕES S.A.

1.

Nome: MARCELO PASSAGLIA PARACCHINI

Cargo: PRESIDENTE

2.

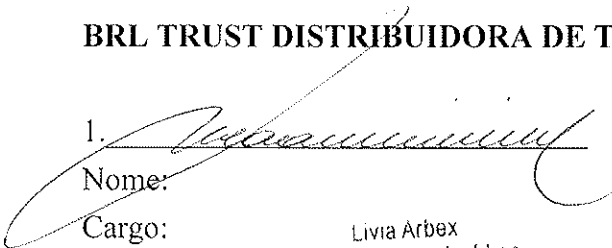
Nome: CÍNTIA COCA OLIVEIRA MARAÇON

Cargo: DIRETOR

f

(Página de Assinaturas 2/4 da Escritura Particular da 1ª (primeira) de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Veremonte Participações S.A.)

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

1. 

Nome:

Cargo:

Livia Arbex
Departamento Jurídico

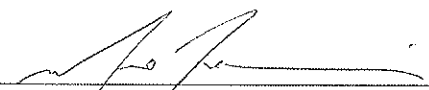
2. _____

Nome:

Cargo:


(Página de Assinaturas 3/4 da Escritura Particular da 1ª (primeira) de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Veremonte Participações S.A.)

VRE SP CT COTIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

1. 

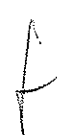
Nome: MARCELO DISSABLIA PARACCHINI

Cargo: DIRETOR

2. 

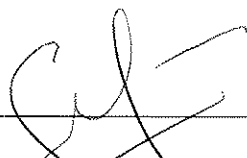
Nome: FABIO MITURU TSUBOUCHI


Cargo: DIRETOR



(Página de Assinaturas 4/4 da Escritura Particular da 1ª (primeira) de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Veremonte Participações S.A.)

Testemunhas:

Nome: 
RG: **Edgar Suetugui**
CPF/MF: **RG: 33.368.982-3**
CPF: 302.699.778-13

Nome: 
RG: **Thalyana Franco Motta de Almeida**
CPF/MF: **RG: 30.548.870-3 SSP/SP**
303799218-20



ANEXO I – MINUTA DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO BTS

