
**ESCRITURA PARTICULAR DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES,
COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, EM
REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 2ª
EMIÇÃO DA WTORRE PROPERTIES S.A.**

ENTRE

WTORRE PROPERTIES S.A.,
na qualidade de Emissora

E

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.,
na qualidade de Agente Fiduciário

E, AINDA,

**WTORRE S.A.,
WALTER TORRE JÚNIOR, E
PAULO REMY GILLET NETO**
na qualidade de Intervenientes Garantidores

21 DE OUTUBRO DE 2010

ESCRITURA PARTICULAR DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, EM REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA 2ª EMISSÃO DA WTORRE PROPERTIES S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado

WTORRE PROPERTIES S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 60, Vila Tramontano, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.875.234/0001-21, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, de outro lado

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de Agente Fiduciário, representando a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente emissão ("Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

e, ainda, como Intervenientes Garantidores,

WTORRE S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 59 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.022.301/0001-65, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("WTorre");

WALTER TORRE JÚNIOR, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.581.240 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 769.228.638-87, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, sala 60, Vila Tramontano ("Walter"), casado em regime de comunhão parcial de bens com **SILVIA MARIA MOREIRA TORRE**, brasileira, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade RG nº 8.538.218-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 036.879.058-45, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman nº 280, Vila Tramontano, ("Silvia"); e

PAULO REMY GILLET NETO, brasileiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 38.265.568-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 139.772.102-20, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman nº 280, sala 60, Vila Tramontano ("Paulo" e, em conjunto com a WTorre e Walter, os "Garantidores"), casado em regime de comunhão parcial de bens com **VALÉRIA SOUSA MARQUES GILLET**, brasileira, administradora de empresas,

portadora da Cédula de Identidade RG nº 37.113.759-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 370.326.821-20, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman nº 280, Vila Tramontano, ("Valéria").

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar a presente Escritura Particular de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, em Regime de Garantia Firme de Colocação, para Distribuição Pública da 2ª Emissão da WTorre Properties S.A. ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO

- 1.1. A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 08 de outubro de 2010 ("AGE"), nos termos do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II REQUISITOS

A 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória, em série única ("Emissão" e "Debêntures"), para distribuição pública nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM 400", respectivamente), será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação da Ata da AGE

- 2.1.1. A ata da AGE que aprovou a Emissão foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), em 18 de outubro de 2010, sob o nº 372.971/10-6, e foi publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo e (ii) no jornal Valor Econômico, edição nacional, em 20 de outubro de 2010, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

2.2. Inscrição e Registro desta Escritura

- 2.2.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. Esta Escritura e eventuais aditamentos serão registrados ou averbados, conforme o caso, em cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme disposto no artigo 129, item 3, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e alterações posteriores.

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

2.3.1. O registro da Oferta será requerido à CVM por meio do Procedimento Simplificado instituído pela Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008 (“Instrução CVM 471”), sendo a Oferta previamente submetida à análise da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA (“ANBIMA”), por meio do convênio firmado entre CVM e ANBIMA, e em observância ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”.

2.4. Registro para Colocação e Negociação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo a distribuição liquidada através da CETIP; e (b) negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

**CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o artigo 2º de seu Estatuto Social, o objeto social da Emissora compreende: I. (a) implementar e administrar empreendimentos imobiliários em geral; (b) promover a securitização de recebíveis imobiliários, em regime fiduciário, sem coobrigação na hipótese de a securitização se referir a empreendimentos imobiliários não desenvolvidos pela Companhia ou por seus Veículos controlados; (c) desenvolver atividades necessárias à consecução do objeto descrito nos itens (a) e (b) acima; II. a participação, como sócia, acionista ou cotista, em sociedades, empresárias ou não empresárias, e fundos de investimento imobiliário (“Veículos”) constituídos com o objeto social de

desenvolver as atividades descritas no inciso "I" acima; e III. a administração de bens e recursos próprios.

3.2. **Número da Emissão**

3.2.1. A presente Escritura constitui a 2ª Emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. **Valor Total da Emissão**

3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

3.4. **Número de Série**

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. **Colocação e Procedimento de Distribuição.**

3.5.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de colocação, com a intermediação do Banco do Nordeste do Brasil S.A. ("Coordenador Líder"), podendo contar ainda com a intermediação de outras instituições financeiras, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória, em Série Única, em Regime de Garantia Firme de Colocação, para Distribuição Pública da 2ª Emissão da WTorre Properties S.A., celebrado em 21 de outubro de 2010 entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Colocação").

3.5.2. A Emissora não poderá realizar uma nova emissão de debêntures antes que a totalidade das Debêntures seja colocada ou cancelado o saldo das Debêntures não colocado.

3.5.3. O plano de distribuição a ser elaborado pelo Coordenador Líder, em conformidade com os termos do § 3º do Artigo 33 da Instrução CVM 400, levará em consideração suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora, observados os termos e condições definidos no Contrato de Colocação. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Coordenador Líder, ao elaborar o plano de distribuição, deverá, adicionalmente, assegurar (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores e (iii) distribuição prévia aos representantes de venda das instituições participantes da Oferta de exemplar do prospecto para leitura obrigatória, bem como, prestará esclarecimento sobre eventuais dúvidas.

- 3.5.4. A distribuição pública das Debêntures somente terá início após o registro da Emissão pela CVM, a publicação do anúncio de início e a disponibilização para os investidores do prospecto definitivo, nos termos da Instrução CVM 400.
- 3.5.5. O prazo máximo para colocação pública das Debêntures será de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data da publicação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”), sendo que o exercício da garantia firme outorgada pelo Coordenador Líder será realizado até as 17:00 horas, do último dia do Prazo de Colocação (a “Data de Liquidação”). O prazo de subscrição das Debêntures pelos investidores encerra-se no dia anterior à Data de Liquidação.
- 3.5.6. Não haverá a possibilidade de aumento da quantidade de Debêntures por meio de opção de lote adicional ou lote suplementar.

3.6. Limite da Emissão

- 3.6.1. A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60, §1º, alínea “a” da Lei das Sociedades por Ações para as emissões de debêntures da espécie com garantia real, uma vez que: (i) nos termos da Cláusula 3.10 abaixo, as Debêntures são garantidas pelo penhor de ações das Controladas (conforme definido abaixo) detentoras dos imóveis especificados na Cláusula 6.1.2 abaixo, cujo valor total é aferido conforme fórmula a seguir:

$$VA = VI \times PWT - SO$$

Onde:

VA = valor das ações da Controlada em questão

VI = valor do imóvel detido direta ou indiretamente pela Controlada em questão apurado com base nos Laudos de Avaliação (“Laudos de Avaliação”) das Empresas Cushman & Wakefield e Apsis Consultoria Empresarial Ltda., datados de 20 de dezembro de 2009 e de 15 de janeiro de 2010, respectivamente.

PWT = participação direta ou indireta da WTorre Properties S.A no capital da SPE multiplicada pela participação da SPE no imóvel, sendo que para os fins desta Cláusula 6.1, “SPE” significa a sociedade que detiver a propriedade direta do imóvel em questão, podendo ser uma Controlada ou uma sociedade sob o controle direto ou indireto de uma Controlada.

SO = saldo, em 30 de setembro de 2010, dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”)/cédulas de crédito imobiliário (“CCIs”) atrelados ao imóvel de propriedade da SPE em questão.

O valor total das ações objeto da Garantia, apurados conforme a formula acima, é de R\$273.513.795,02 (duzentos e setenta e três milhões, quinhentos e treze mil, seiscentos e noventa e cinco reais e dois centavos) e (ii) o Valor Total da Emissão é de R\$ R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), que representa valor inferior a 80% (oitenta por cento) do somatório dos valores aferidos para as ações.

3.6.2. Os imóveis objeto dos Laudos de Avaliação sobre os quais as Controladas detêm direitos de propriedade (seja diretamente ou por meio de outras SPEs) e que foram utilizados para a realização do cálculo mencionado na Cláusula 3.6.1 acima são os seguintes:

Imóvel	Proprietária	Percentual de participação no imóvel da Controlada	Valor atribuído ao imóvel em Laudo de Avaliação	Saldo, em 30 de setembro de 2010, dos CRIs/CCIs atrelados ao imóvel e/ou garantidos por alienação fiduciária do imóvel
Imóvel localizado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Roque Petroni Júnior, nº 1.464, Matrícula nº 164.605 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	WTorre TC	100%	R\$ 210.820.000,00	R\$88.218.314,13
Imóvel localizado no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Estrada dos Alvarengas, nº 630, matrícula nº 47.452 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	WTorre NSBC	100%	R\$ 133.380.000,00	R\$ 43.643.776,52
Imóvel localizado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, Lote	WTorre VRJ	99,99%	R\$ 207.210.000,00	R\$ 146.013.393,35

7

[Handwritten signatures and initials]

I do PAL 43.172, da Av. Alvorada, lado par, matrícula nº 204.376 do 9º registro de Imóveis do Rio de Janeiro				
---	--	--	--	--

3.6.3. A tabela baixo resume o cálculo descrito no item 3.6.1 acima:

Demonstrativo de Atendimento de Limites	R\$ (exceto percentual)
Valor das Ações WTorre TC:	R\$122.601.685,87
Valor das Ações WTorre NSBC:	R\$89.736.223,48
Valor das Ações WTorre VRJ:	R\$61.175.885,67
80% (oitenta por cento) do valor total das garantias reais ("A"):	R\$ 218.811.036,02
Valor total da Emissão (" <u>VTE</u> "):	R\$ 200.000.000,00
$(VTE/A) \bullet 100 =$	91,40%

3.6.4. O Agente Fiduciário recebeu os Laudos de Avaliação e demais documentos necessários à verificação do valor da Garantia Real, neste ato, confirma ter verificado o atendimento dos limites previstos no artigo 60, §1º, alínea "a" da Lei das Sociedades por Ações.

3.7. Banco Mandatário e a Instituição Escrituradora

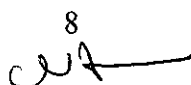
3.7.1. O banco mandatário e a instituição escrituradora da Emissão serão o Itaú Unibanco S.A. e a Itaú Corretora de Valores S.A. ("Banco Mandatário" e "Instituição Escrituradora", respectivamente).

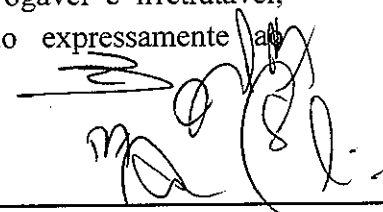
3.8. Destinação dos Recursos

3.8.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão totalmente destinados à liquidação (i) das notas promissórias da 4ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A., antiga denominação da Emissora, no valor total de R\$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais); e (ii) das notas promissórias da 5ª Emissão de Notas Promissórias Comerciais da Emissora, no valor total de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais).

3.9. Garantia Fidejussória

3.9.1. Os Garantidores neste ato obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadores, renunciando expressamente ao

8




benefício de ordem conforme descrito na Cláusula 3.9.3 abaixo, obrigando-se como principais pagadores e solidariamente com a Emissora, pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração incidente sobre as Debêntures e os Encargos Moratórios, devidos pela Emissora nos termos das Debêntures e desta Escritura, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura (“Fiança” e “Valor Garantido”).

- 3.9.2. Os Garantidores obrigam-se a pagar o Valor Garantido no prazo de 2 (dois) dias úteis contados a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário aos Garantidores informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parte do Valor Garantido. Os pagamentos serão realizados pelos Garantidores de acordo com o estabelecido nesta Escritura e fora do âmbito da CETIP.
- 3.9.3. Os Garantidores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza e demais direitos previstos nos artigos 366, 821, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, (“Código Civil”), e nos artigos 77 e 595, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, (“Código de Processo Civil”).
- 3.9.4. Silvia e Valéria expressamente concedem a outorga uxória, conforme estipulado pelo artigo 1.647 do Código Civil, à concessão da fiança de que trata a Cláusula 3.9.1 acima, por seus respectivos cônjuges, Walter e Paulo, já qualificados.
- 3.9.5. Os Garantidores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula 3.9, observado, entretanto, que os Garantidores desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor honrado pelos Garantidores nos termos da Fiança somente após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura.
- 3.9.6. A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento integral do Valor Garantido, inclusive nos casos de prorrogação da Emissão.
- 3.9.7. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes for necessário até a integral liquidação do Valor Garantido.

3.9.1 Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Garantidores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

3.10. **Garantia Real**

3.10.1. **Penhor de Ações.** O pagamento das Debêntures também será garantido por meio do:

- (i) penhor em 2º grau de 1.312.187 (um milhão, trezentos e doze mil, cento e oitenta e sete) ações da WTorre TC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 40, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.370.082/0001-17 ("WTorre TC"), detidas pela Emissora, representativas de 99,999% do capital social da WTorre TC, nos termos do Contrato de Penhor de Ações, celebrado em 21 de outubro de 2010, entre a WTorre TC, os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário e a Emissora ("Contrato de Penhor de Ações WTorre TC");
- (ii) penhor em 2º grau de 1.106.838 (um milhão, cento e seis mil e oitocentos e trinta e oito) ações da WTorre NSBC Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 34, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.370.450/0001-27 ("WTorre NSBC"), detidas pela Emissora, representativas de 99,9988% do capital social da WTorre NSBC, nos termos do Contrato de Penhor de Ações, celebrado em 21 de outubro de 2010, entre a WTorre NSBC, os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário e a Emissora ("Contrato de Penhor de Ações WTorre NSBC");
- (iii) penhor em 2º grau de 4. 630.298 (quatro milhões, seiscentas e trinta mil, duzentas e noventa e oito) ações da WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua George Eastman, nº 280, sala 43, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.137.677/0001-52 ("WTorre VRJ"), detidas pela Emissora, representativas de 99,99% do capital social da WTorre VRJ, nos termos do Contrato de Penhor de Ações, celebrado em 21 de outubro de 2010, entre a WTorre VRJ, os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário e a Emissora ("Contrato de Penhor de Ações WTorre VRJ") e, em conjunto com o Contrato de Penhor de Ações WTorre TC e o Contrato de Penhor de Ações NSBC, os "Contratos de Penhor"; e

(sendo a Fiança e os Contratos de Penhor doravante designados, quando em conjunto, como “Garantias”).

3.11. Possibilidade e Mecanismo de Substituição de Garantias

3.11.1. Será facultado à Emissora propor ao Agente Fiduciário a substituição das Garantias outorgadas na forma descrita nas Cláusulas 3.9 (garantia fidejussória) e 3.10 (garantia real) acima por outros Ativos Elegíveis, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá aceitar tal substituição, desde que observadas as condições e atendidos os requisitos previstos nesta Cláusula 3.11 a seguir.

3.11.2 Os valores dos Ativos Elegíveis serão avaliados de acordo com a seguinte fórmula:

$$VAE = VI \times PE - SO$$

Onde:

VAE = Valor dos Ativos Elegíveis para fins de substituição de garantia

VI = valor dos imóveis de acordo com a cláusula 3.11.3 abaixo

PE = percentual de participação da Emissora no imóvel. Caso o imóvel pertença a um Veículo, PE será igual ao percentual direto ou indireto da Emissora neste Veículo, multiplicado pelo percentual da participação do Veículo no imóvel.

SO = saldo de eventuais dívidas atreladas ao Veículo.

3.11.3. Os imóveis deverão ser avaliados por 2 (duas) das seguintes empresas: CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, SETAPE ou Jones Lang LaSalle, e os respectivos laudos de avaliação serão apresentados ao Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá verificar que o valor da garantia oferecida em substituição a qualquer das Garantias não acarretará o descumprimento do Índice de Cobertura das Garantias. Para realizar tal verificação, o Agente Fiduciário deverá levar em consideração sempre o valor do laudo de avaliação com valor mais baixo, dentre os 2 (dois) laudos de avaliação apresentados pela Emissora. Verificada a satisfação do acima exposto pelo Agente Fiduciário, este autorizará a substituição da Garantia desde que cumpridas todas as formalidades legais conforme disposto na Cláusula 3.11.7, sem necessidade de consulta aos Debenturistas.

3.11.4. A garantia a ser oferecida em substituição às Garantias existentes deverá necessariamente recair sobre propriedades imobiliárias, quotas de fundos de

investimento ou participações societárias (ações ou quotas) de emissão de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, que tenham como objeto social a atividade de desenvolvimento imobiliário (os “Ativos Elegíveis”).

3.11.5. A Emissora, quando optar pela substituição das Garantias existentes, convocará reunião de Conselho de Administração para deliberar sobre tal substituição e elaborará o competente contrato de garantia sobre o ativo que deseja apresentar em garantia, e apresentará cópias da ata de reunião do conselho de administração e do contrato em questão, devidamente assinado, ao Agente Fiduciário para assinatura (o “Contrato de Garantia Substituta”).

3.11.6. A Emissora deverá, então, proceder a todos os registros necessários à perfeita constituição dos direitos reais de garantia em benefício dos Debenturistas, especialmente, no caso de bens imóveis, o registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, no caso de ações ou quotas de sociedade controlada, nos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da sede da Emissora, do Agente Fiduciário e da sociedade controlada em questão, bem como no livro de registro de ações ou no contrato social da sociedade controlada, conforme o caso.

3.11.7. Uma vez que todos os registros e requisitos de constituição da garantia tenham sido atendidos, a Emissora enviará os comprovantes dos respectivos registros ao Agente Fiduciário, bem como cópias registradas do Contrato de Garantia Substituta. Após o recebimento de tal documentação pelo Agente Fiduciário, este deverá verificar a documentação e, caso tal documentação esteja correta e, de fato, constitua o direito real de garantia sobre o novo ativo, a Garantia objeto da substituição em questão estará automaticamente liberada, sendo certo que o Agente Fiduciário deverá emitir, em pelo menos 2 (duas) vias, um termo de liberação da Garantia a ser substituída, devidamente preenchido e assinado, no prazo de até 10 (dez) dias úteis. Não havendo manifestação do Agente Fiduciário no prazo estipulado, a Garantia considerar-se-á automaticamente liberada, e o Agente Fiduciário deverá ser responsabilizado por sua omissão.

3.12. Condições Gerais das Garantias

3.12.1. A Emissora reconhece que o valor total das garantias reais outorgadas deverá ser sempre igual a 130% (cento e trinta por cento) do valor total do saldo das Debêntures em Circulação (“Índice de Cobertura da Garantia”), sendo que no caso de substituição das Garantias, o cálculo para a composição das Garantias deverá também levar em conta atualização monetária e a Remuneração das Debêntures.

- 3.12.2. Após o início da fase de amortização das Debêntures, conforme relatórios e arquivos fornecidos pela CETIP com base na tabela de amortização definida na Cláusula 4.12.1, a Emissora poderá solicitar a liberação total ou parcial das Garantias outorgadas proporcionalmente à redução do saldo devedor das Debêntures por conta da amortização ou em razão da reavaliação das Garantias desde que observado o Índice de Cobertura da Garantia, ressalvado que a liberação e cancelamento das Garantias deverá ocorrer concomitantemente à quitação parcial ou total do pagamento das Debêntures, devendo o Agente Fiduciário providenciar o respectivo instrumento de quitação e liberação da Garantia, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados de cada referido pagamento, de forma a viabilizar a baixa, parcial ou total, do gravame e dos registros constituídos.

CLÁUSULA IV

CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

- 4.1.1. **Data de Emissão.** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será 01 de dezembro de 2010 ("Data de Emissão").
- 4.1.2. **Conversibilidade, Tipo e Forma.** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados.
- 4.1.3. **Espécie.** As Debêntures serão da espécie com garantia real.
- 4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento.** As Debêntures terão prazo de vencimento de 48 (quarenta e oito) meses, vencendo em 01 de dezembro de 2014 ("Data de Vencimento").
- 4.1.5. **Valor Nominal Unitário.** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- 4.1.6. **Quantidade de Debêntures Emitidas.** Serão emitidas 20.000 (vinte mil) Debêntures.
- 4.1.7. **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado.

4.2. Remuneração

4.2.1. As Debêntures farão jus a remuneração por juros remuneratórios incidentes sobre seu valor nominal unitário a partir da Data de Emissão das Debêntures. A Remuneração será correspondente à variação acumulada de 145% (cento e quarenta e cinco por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente). 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 de Emissão ou a data de vencimento do Período de Capitalização (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento.

4.2.2 A Remuneração será paga semestralmente, nos dias 01 do mês de junho e dezembro, ou no primeiro dia útil subsequente caso o mesmo não seja dia útil, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 01 de junho de 2011 e o último pagamento da Remuneração será devido na Data de Vencimento.

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

$$J = Vne \times (\text{Fator DI} - 1)$$

onde:

"J" corresponde ao valor dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

"Vne" corresponde ao valor nominal de emissão ou saldo do valor nominal da debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator DI" corresponde ao produtório das Taxas DI Over com uso do percentual aplicado, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{P}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

" n_{DI} " corresponde ao número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo " n_{DI} " um número inteiro;

“p” corresponde ao percentual aplicado sobre a taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, equivalente a 145,00 (cento e quarenta e cinco inteiros);

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

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

onde:

“k” 1, 2, ..., n;

“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;

Observações:

- i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

- ii) o fator resultante da expressão $\left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;

- iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $\left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$, sendo que, a cada fator diário acumulado, considera-se seu resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

- iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casa decimais, com arredondamento.

4.2.4. Observado o disposto na Cláusula 4.2.5 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, para apuração de “TDI_k”, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora ou dos Garantidores, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.2.5. Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou,

imediatamente, em caso de 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 da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de término do prazo de qualquer um dos eventos previstos no início desta Cláusula 4.2.5, convocar Assembleia Geral de Debenturistas (“AGD”) para deliberar, de comum acordo com a Emissora, e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração (“Remuneração Substitutiva”). Até o momento da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada para apuração de “TDI_k”, a última Taxa DI divulgada oficialmente. Caso os Debenturistas reunidos em AGD, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), não aprovelem a Remuneração Substitutiva proposta pela Emissora, será aplicada automaticamente no lugar da Taxa DI, a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

4.2.6. Os Garantidores desde já concordam com o disposto nas Cláusulas 4.2.4 e 4.2.5 acima, declarando que o ali disposto não importará em novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor. Os Garantidores desde já concordam e obrigam-se a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto nas Cláusulas 4.2.4 e 4.2.5. acima.

4.2.7. O período de capitalização da Remuneração é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (“Período de Capitalização”).

4.2.8. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.3. Local de Pagamento

4.3.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP ou, ainda, por meio do Banco Mandatário para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas na CETIP.

4.4. **Prorrogação dos Prazos**

- 4.4.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pelos Debenturistas, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.5. **Encargos Moratórios**

- 4.5.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

4.6. **Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

- 4.6.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.2. acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.7. **Forma de Subscrição e Integralização**

- 4.7.1. A integralização será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do SDT, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a sua efetiva data de subscrição e integralização e segundo os critérios de liquidação financeira da CETIP.

4.8. Repactuação

- 4.8.1. As Debêntures serão sujeitas a repactuação caso, a qualquer momento, seja atribuída à Emissão (i) uma classificação de risco superior a BBB-, na escala de classificação da Fitch Ratings ("Rating Inicial"), ou (ii) uma classificação de risco superior ao *Rating Inicial* nas escalas de classificação da Standard and Poor's ou da Moody's.
- 4.8.2. Mediante a ocorrência da hipótese mencionada no item 4.8.1 acima, o Conselho de Administração da Emissora deliberará sobre as novas condições de Remuneração aplicáveis às Debêntures. As deliberações da Emissora sobre as condições de repactuação serão comunicadas pela Emissora por intermédio de publicação, conforme a Cláusula 11.1 abaixo, em até 15 (quinze) dias úteis antes do encerramento do Período de Capitalização então em curso, informando a nova Remuneração a vigor a partir do Período de Capitalização subsequente. A CETIP deverá ser comunicada por meio de correspondência da Emissora com o de acordo do Agente Fiduciário, solicitando a criação do evento de repactuação dentro do mesmo prazo de publicação mencionado nesta Cláusula e antes do encerramento do Período de Capitalização em curso.
- 4.8.3. Caso os Debenturistas não concordem com a nova Remuneração fixada pela Emissora para o próximo Período de Capitalização, os Debenturistas poderão, entre o 15º (décimo quinto) e o 5º (quinto) dia útil (inclusive) anteriores ao encerramento do Período de Capitalização em que foi publicada a deliberação da mudança na Remuneração, manifestar, por meio de informação ao sistema de custódia (ou por correspondência dirigida ao endereço da Emissora, conforme Cláusula 11.1 abaixo, nos casos dos Debenturistas não vinculados ao sistema CETIP), sua opção de exercer o direito de venda de suas Debêntures à Emissora.
- 4.8.4. A Emissora obriga-se a adquirir a totalidade das Debêntures dos Debenturistas que não aceitarem as novas condições da Remuneração fixadas pela Emissora, na data de encerramento do Período de Capitalização em que a deliberação foi comunicada. As Debêntures serão adquiridas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* definida para o Período de Capitalização vincendo.
- 4.8.5. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Emissora ou ser novamente colocadas no mercado.

4.9. Publicidade

- 4.9.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser

obrigatoriamente publicados nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, quais sejam, Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – internet (<http://www.wtorre.com.br/properties/relacao-investidor.php>).

4.10. **Comprovação de Titularidade das Debêntures**

4.10.1. A Emissora não emitirá certificados das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela Instituição Escriutadora. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista.

4.11. **Imunidade de Debenturistas**

4.11.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência das datas previstas de pagamento das Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

4.12. **Amortização**

4.12.1. O Valor Nominal das Debêntures será amortizado em 7 (sete) parcelas semestrais e sucessivas, a partir do 12º mês, de acordo com a tabela abaixo:

<i>Nº da Parcela</i>	<i>Data de Amortização</i>	<i>% de Amortização sobre Valor Nominal Unitário</i>	<i>Valor por Debênture</i>
1ª	01.12.2011	14,2858%	R\$1.428,58
2ª	01.06.2012	14,2858%	R\$1.428,58
3ª	01.12.2012	14,2858%	R\$1.428,58
4ª	01.06.2013	14,2858%	R\$1.428,58
5ª	01.12.2013	14,2858%	R\$1.428,58
6ª	01.06.2014	14,2858%	R\$1.428,58
7ª	01.12.2014	14,2852%	R\$1.428,52

4.12.2 É vedada a amortização extraordinária das Debêntures.

4.13. **Resgate Antecipado Facultativo e Aquisição Facultativa**

4.13.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar o resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures (“Resgate Antecipado”).

- 4.13.2. A Emissora realizará o Resgate Antecipado por meio de comunicação, com, no mínimo, 10 (dez) dias úteis de antecedência, endereçada à totalidade dos Debenturistas (“Comunicação de Resgate Antecipado”), que deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado, incluindo: (a) se o resgate será total ou parcial, neste último caso informando o número total de Debêntures a serem resgatadas, observando o disposto no parágrafo 1º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações; (b) a data para o resgate das Debêntures e o efetivo pagamento aos Debenturistas; e (c) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas.
- 4.13.3. O valor a ser pago aos Debenturistas a título de Resgate Antecipado (“Valor de Resgate”) será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a data de Resgate Antecipado, calculada nos termos do item 4.2.3 desta Escritura.
- 4.13.4. O pagamento do Valor de Resgate deverá ser realizado de acordo com o disposto no item 4.13.3 acima. Adicionalmente, em caso de resgate parcial, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, conforme procedimentos adotados pela CETIP, a operacionalização do resgate antecipado será realizada através de “operação de compra e de venda definitiva no mercado secundário”, sendo que todas as etapas de habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por cada Debenturista serão realizadas fora do âmbito da CETIP e informados na Comunicação de Resgate Antecipado. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o evento parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade.
- 4.13.5 A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação no mercado, por preço não superior ao seu Valor Nominal acrescido da Remuneração, calculado pro rata temporis, observado o disposto no parágrafo segundo, do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

CLÁUSULA V
ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA

- 5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser inscritos na JUCESP e averbados no competente cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

- 6.1. O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora relativas às Debêntures e exigir imediato pagamento pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a Data da Emissão, ou da data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) apresentação de pedido de aut falência, falência não elidida no prazo legal, decretação de falência da Emissora, ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (ii) apresentação de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, requerido pela ou decretado contra a Emissora, sua controladora ou por qualquer de suas coligadas ou controladas ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (iii) subordinação da dívida representada pelas Debêntures a qualquer outra dívida, exceto aquela cuja preferência decorra de determinação legal;
- (iv) liquidação ou dissolução da Emissora, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (v) cancelamento, revogação ou rescisão de quaisquer Documentos da Oferta, sem a observância de seus termos;
- (vi) sentença transitada em julgado prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer Documento da Oferta;

- (vii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures, por período superior a 2 (dois) dias úteis, contado da data em que tal pagamento era devido;
- (viii) vencimento antecipado ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou da WTorre em valor superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais), salvo se decorridos de erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora e/ou pela WTorre, conforme aplicável, ou se for cancelado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data de vencimento da obrigação;
- (ix) protesto legítimo de títulos contra a Emissora que não sejam sanados ou sustados no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento, pela Emissora e/ou pela WTorre, de aviso de recebimento enviado pelo Agente Fiduciário, cujos valores individuais sejam superiores a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais) sem a devida contestação ou comprovação de cumprimento de obrigação considerada inadimplida;
- (x) transformação da Emissora e/ou da WTorre em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) caso as declarações realizadas pela Emissora e/ou pelos Garantidores sejam falsas ou enganosas, ou ainda, de modo relevante, a critério exclusivo dos titulares das Debêntures, sejam incorretas ou incompletas;
- (xii) ocorrência de qualquer incorporação, fusão, cisão, transformação ou qualquer outra reorganização societária da Emissora e/ou da WTorre que seja realizada mediante disposição de ativos relevantes, a critério exclusivo dos titulares das Debêntures e que altere o controle acionário da Emissora, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações, exceto se aprovado previamente pelos titulares das Debêntures representando a maioria das Debêntures em circulação;
- (xiii) falta de cumprimento por parte da Emissora e/ou da WTorre, durante a vigência das Debêntures, de leis, normas e/ou regulamentos, inclusive ambientais, que afetem ou possam afetar a capacidade da Emissora e/ou

da WTorre de cumprir fiel e integralmente suas obrigações previstas nesta Escritura;

- (xiv) aplicar irregularmente os recursos oriundos da Emissão ou utilizá-los em destinação diversa da definida nesta Escritura;
- (xv) redução do capital social da Emissora em valor superior a R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais), exceto (a) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do Artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou (b) se previamente autorizado pelos Debenturistas representando a maioria das Debêntures em circulação reunidos em assembléia;
- (xvi) alienação, prestação de garantia a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre os bens objeto dos Contratos de Penhor e quaisquer outros contratos de garantia que venham a ser celebrados em relação às Debêntures, sem a anuência prévia dos Debenturistas;
- (xvii) deixar de reforçar as Garantias imediatamente após a notificação dos Debenturistas representando a maioria das Debêntures em circulação, na ocorrência de qualquer fato que comprovadamente determine a diminuição ou depreciação das Garantias;
- (xviii) promover a inclusão, em acordo societário de que a Emissora e/ou a WTorre participe ou no estatuto social, de dispositivo que importe em:
 - (a) restrições à sua capacidade de crescimento ou ao seu desenvolvimento tecnológico;
 - (b) restrições de acesso a novos mercados; e/ou
 - (c) restrições ou prejuízos à capacidade de pagamento das obrigações financeiras assumidas perante os titulares das Debêntures;
- (xix) descumprimento pela Emissora ou pelas Controladas de quaisquer obrigações assumidas nos Contratos de Penhor, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação enviada pelo Agente Fiduciário nesse sentido;

- (xx) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, nos Contratos de Penhor ou em qualquer dos documentos relacionados à Oferta, que (a) não seja devidamente sanado no prazo de cura específico; ou (b) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanado no prazo de 15 (quinze) dias úteis;
- (xxi) anulação, nulidade, inexecutibilidade ou questionamento por qualquer dos acionistas da WTorre das Garantias prestadas pela WTorre no âmbito da presente Oferta;
- (xxii) eventos ou situações que afetem comprovadamente de maneira adversa a capacidade operacional ou financeira da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores de cumprir suas obrigações relacionadas às Debêntures;
- (xxiii) não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou contra qualquer dos Garantidores, cujo valor individual ou agregado da condenação, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se tal decisão judicial tiver sua eficácia suspensa no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da intimação e enquanto assim permanecer suspensa;
- (xxiv) citação da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores, em qualquer ação de execução, monitória ou sentença desfavorável em cobrança judicial (ou conjunto de tais ações) para pagamento de quantia certa, incluindo execuções fiscais, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data da respectiva citação, tiver sido comprovado que foi oferecida ou indicada em juízo, garantia de pagamento nos termos da lei processual aplicável;
- (xxv) exceto pela garantia em juízo oferecida nos termos da alínea anterior, arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou de qualquer dos Garantidores, cujo valor individual seja superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) ou cujos valores no agregado excedam a R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

- (xxvi) alteração ou modificação do objeto social da Emissora e/ou da WTorre, para alterar ou excluir as atividades atualmente desenvolvidas sem a prévia anuência, por escrito, dos titulares das Debêntures;
- (xxvii) alteração, sem a prévia anuência dos titulares das Debêntures, do controle direto ou indireto da Emissora e/ou da WTorre, nos termos do artigo 116 da Lei nº6.404/76;
- (xxviii) prestação de quaisquer garantias, pelas Controladas, sejam elas reais ou fidejussórias, que venham a importar riscos pecuniários em valores superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, excluídas as garantias das Debêntures em circulação no âmbito da presente Oferta;
- (xxix) não cumprimento pela Emissora e/ou pela WTorre das obrigações descritas no Contrato de Colocação;
- (xxx) não observância simultânea pela Emissora dos seguintes índices e limites financeiros conforme apurados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas informações e no Relatório de Administração da Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis após a divulgação à CVM das respectivas informações financeiras da Emissora, até o pagamento integral dos valores devidos em virtude das Debêntures:
- Na data de cada balanço trimestral divulgado pela Emissora, a relação entre o Valor dos Ativos e a Dívida Líquida Total não poderá ser inferior a 1,5.
 - Na data de cada balanço trimestral a relação Dívida Líquida e Patrimônio Líquido não poderá ser superior a 4,0.

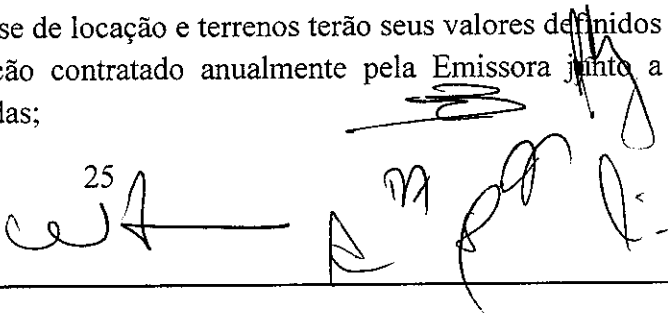
Para fins deste item (xxx):

“Dívida Líquida Total” significa o endividamento oneroso total da Emissora, excluindo as disponibilidades de caixa e aplicações financeiras de curto prazo.

“Valor dos Ativos” será divulgado trimestralmente à CVM no Relatório de Administração da Emissora, com base no seguintes critérios:

- 1) imóveis em fase de locação e terrenos terão seus valores definidos por laudo de avaliação contratado anualmente pela Emissora junto a empresas especializadas;

25



2) empreendimentos em desenvolvimento serão avaliados por laudos de avaliação independentes contratados pela Emissora, considerando valores de mercado dos imóveis quando em operação.

“Dívida Líquida” significa o endividamento oneroso total, excluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) e cessões de direitos creditórios, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras de curto prazo.

(xxxii) não publicação da deliberação da Emissora de repactuação da Remuneração nos termos da Cláusula 4.8.2 acima.

6.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nos itens (i), (ii), (iv), (vii), (x), (xi) e (xiv) da Cláusula 6.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente da convocação de assembléia geral dos titulares das Debêntures desta Oferta.

6.3. Na ocorrência dos eventos indicados na Cláusula 6.1, que não são expressamente mencionados na Cláusula 6.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de no máximo 48 (quarenta e oito) horas da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, AGD para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Esta AGD somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação dos titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação. Caso (i) não haja deliberação na data originalmente estabelecida para realização da assembléia dos debenturistas desta Oferta, salvo se pela sua suspensão; ou (ii) o quorum citado acima não seja atingido, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e demais encargos.

CLÁUSULA VII

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e no Contrato de Colocação, a Emissora e, exceto pelas alíneas (viii), (ix), (xii), (xvi), (xix), (xxi) e (xxii) abaixo, os Garantidores, assumem as obrigações, a seguir mencionadas em rol não exaustivo:

- (i) fornecer ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, em tempo hábil, todas as informações necessárias para a consumação da Emissão e da Oferta. A Emissora será responsável pela suficiência e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a Emissora e os Garantidores a indenizar os Debenturistas, o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário por eventuais prejuízos decorrentes de imprecisões, inveracidades ou omissões relativas a tais informações;
- (ii) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial;
- (iii) observar os mandamentos contidos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, em se materializando as situações fático/jurídicas previstas nos citados dispositivos legais;
- (iv) preparar demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (v) 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;
- (vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (vii) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (viii) divulgar e encaminhar ao Agente Fiduciário suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento de seu exercício social e manter tais demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização, ou até o pagamento integral das Debêntures, o que ocorrer primeiro;
- (ix) no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias do término de cada trimestre de seu exercício social, encaminhar ao Agente Fiduciário, cópia das demonstrações financeiras, com revisão limitada nos termos das normas da CVM, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, incluindo a Instrução

CVM n.º 247/96 e demais normas de consolidação emitidas pela CVM, contendo declaração do Diretor Presidente da Emissora atestando o cumprimento integral das disposições previstas nesta Escritura de Emissão;

- (x) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas;
- (xi) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, e alterações posteriores ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, e encaminhar ao Agente Fiduciário, a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;
- (xiii) encaminhar qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a solicitação feita pelo Agente Fiduciário;
- (xiv) encaminhar ao Agente Fiduciário informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da sua ciência;
- (xv) 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, em prazo não superior a 10 (dez) dias úteis após o seu recebimento;
- (xvi) contratar, com a concordância do Coordenador Líder, e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura, incluindo o Banco Mandatário, Instituição Escrituradora, a CETIP e o Agente Fiduciário;
- (xvii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que venham a ser necessárias ou úteis 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;
- (xviii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor

todas as autorizações necessárias à assinatura, conforme o caso, dos Contratos de Penhor, do Contrato de Colocação e da Escritura de Emissão (“Documentos da Oferta”), e ao cumprimento de todas as obrigações ali previstas;

- (xix) notificar, imediatamente, o Agente Fiduciário da convocação de qualquer AGD pela Emissora;
- (xx) comparecer às AGDs, sempre que solicitada;
- (xxi) fornecer ao Agente Fiduciário dentro de, no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de demonstrativo de apuração dos índices financeiros previstos no inciso “xxx” do item “6.1” acima, com sua respectiva memória de cálculo;
- (xxii) contratar anualmente durante o prazo de vigência das Debêntures uma agência classificadora de risco a ser escolhida pela Emissora dentre Standard and Poor’s, Moody’s ou Fitch Ratings, para obtenção de “rating”, para:
 - (a) manter atualizado o relatório de classificação de risco das Debêntures, com periodicidade mínima de 1 (um) ano, até o vencimento das Debêntures, além de fazer com que tal agência classificadora de risco dê ampla divulgação de tal classificação de risco ao mercado;
 - (b) assegurar que seja entregue à CVM, ao Agente Fiduciário e à ANBIMA e, que seja divulgado na página da rede mundial de computadores pertinente, os relatórios de classificação de risco, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data de disponibilização dos referidos relatórios, ainda que a classificação de risco das Debêntures não tenha sido alterada em relação ao relatório anterior; e
 - (c) comunicar em até 3 (três) dias úteis ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco das Debêntures;
- (xxiii) manter, até a Data de Vencimento, um *rating* mínimo de BBB- para a Emissão, ou seu equivalente para a agência classificadora que realizar avaliação de *rating*. Caso o *rating* publicado pela agência classificadora seja inferior ao exposto acima, a Emissora deverá tomar todas as providências necessárias incluindo, sem limitação, o reforço das

Garantias da Emissão, para que o *rating* da Emissão volte ao nível mínimo estipulado neste item (xxiii) dentro de 6 (seis) meses a partir da publicação do *rating* inferior ao mínimo ou até a publicação dos 2 (dois) relatórios de *rating* subsequentes, o que ocorrer por último. Na hipótese de impossibilidade de restabelecimento do *rating* ao nível mínimo no prazo previsto neste item “xxiii”, o Agente Fiduciário poderá declarar o vencimento antecipado, conforme disposto na cláusula 6.1, item xx desta Escritura.

CLÁUSULA VIII AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. Nomeação

8.1.1. A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., qualificada no preâmbulo desta Escritura, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas.

8.2. Declaração

8.2.1. O Agente Fiduciário dos Debenturistas, nomeado na presente Escritura, declara, sob as penas da lei:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e alterações posteriores (“Instrução CVM 28”), para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (vi) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

- (vii) que é uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (viii) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ix) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (x) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xi) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xii) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura; e
- (xiii) que verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme disposto na Cláusula 3.6.1 acima.

8.3. Substituição

8.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, AGD para a escolha do 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. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-lá, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 8.3.6 abaixo.

- 8.3.2. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição.
- 8.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em AGD especialmente convocada para esse fim.
- 8.3.4. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo o mesmo ser arquivado na JUCESP e averbado no cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e, da comarca da sede do Agente Fiduciário substituto, caso o Agente Fiduciário substituto esteja localizado em outra comarca.
- 8.3.5. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição.
- 8.3.6. 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 função como Agente Fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela AGD (abaixo definido).
- 8.3.7. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito, baixados por ato(s) da CVM.

8.4. Deveres

- 8.4.1. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, ou nesta Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:
- (i) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
 - (ii) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;

- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar a observância, pela Companhia, do limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;
- (vi) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (viii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima, e observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e dos Garantidores;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou nos Garantidores, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de realização da referida auditoria;

- (xiii) convocar, quando necessário, AGDs, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 4.10, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (xiv) comparecer às AGDs a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações abaixo. Para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório aqui citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização legal à CVM pelo Agente Fiduciário.
- xv.1) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou pelos Garantidores ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora ou pelos Garantidores;
- xv.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
- xv.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora e dos Garantidores, quando aplicável, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora e dos respectivos Garantidores;
- xv.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- xv.5) resgate, amortização, conversão, repactuação, juros e pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- xv.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- xv.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores nesta Escritura, inclusive quanto à ocorrência dos eventos previstos nos itens da Cláusula 6.1 acima;

- xv.8) declaração acerca da suficiência e exequibilidade da Fiança; e
- xv.9) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (xvi) disponibilizar o relatório de que trata a alínea (xv) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- xvi.1) na sede da Emissora;
- xvi.2) no seu escritório;
- xvi.3) na CVM; e
- xvi.4) na sede do Coordenador Líder.
- (xvii) publicar, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 4.10, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere a alínea (xv) acima encontra-se à sua disposição nos locais indicados na alínea (xvi) acima;
- (xviii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (xix) coordenar o resgate das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura;
- (xx) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou por qualquer um dos Garantidores, de qualquer das obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e/ou extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha

tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão de Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

xxi.1) à CVM; e

xxi.2) à CETIP;

(xxii) acompanhar a ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 6.1 acima e informar imediatamente os Debenturistas da ocorrência de qualquer dos referidos eventos;

(xxiii) manter atualizado o cálculo da Remuneração das Debêntures e divulgá-lo aos Debenturistas ou à CETIP sempre que solicitado;

(xxiv) acompanhar com o Banco Mandatário, em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado nesta Escritura; e

(xxv) verificar o cumprimento pela Emissora da obrigação prevista no item (v) da Cláusula 7.1 acima, bem como enviar à ANBIMA os relatórios de classificação de risco das Debêntures, com atualização anual, elaborados pela agência de *rating* contratada pela Emissora, em até 05 (cinco) dias úteis contados da veiculação dos referidos relatórios.

8.5. Atribuições Específicas

8.5.1. O Agente Fiduciário utilizará 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 e/ou dos Garantidores, observados os termos desta Escritura:

(i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;

(ii) requerer a falência da Emissora e/ou de qualquer um dos Garantidores;

(iii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e

(iv) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer um dos Garantidores.

8.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (i) a (iii) da Cláusula 8.5.1, se, convocada a AGD, esta, por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em Circulação, eximirem o Agente Fiduciário de declarar o vencimento antecipado, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea (iv) da Cláusula 8.5.1.

8.6. Remuneração do Agente Fiduciário

8.6.1. Será devida ao Agente Fiduciário, ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (i) Parcelas anuais de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º(quinto) dia após a integralização da capitalização das debêntures, e os demais pagamentos, nas mesmas datas dos anos subseqüentes;
- (ii) As parcelas serão atualizadas, na menor periodicidade admitida em Lei, pelo IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a serem corrigidos anualmente desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados *pro-rata die*, se necessário;
- (iii) A remuneração prevista será devida mesmo após o vencimento das Debêntures quando tratar-se de adoção, pelo Agente Fiduciário, dos procedimentos elencados em lei ou na escritura, como configuradores de vencimento antecipado;
- (iv) As parcelas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de pagamento;
- (v) A Emissora mediante aprovação, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos debenturistas ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 15 (quinze) dias úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos titulares das Debêntures. Em caso de inadimplência da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais,

inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas 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 da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

8.7. Despesas

8.7.1. 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 previamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e autorizadas, se assim possível, pela Emissora.

8.7.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 15 (quinze) dias úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

8.7.3.

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

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) extração de certidões;
- (iii) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, transporte e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (iv) 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

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

8.7.4. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário no exercício de sua função ou decorrente deste exercício, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário bem como indenizações pagas em ações judiciais decorrentes do exercício de sua função.

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

CLÁUSULA IX

ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

À AGD aplicar-se-á ao disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

9.1. Convocação

9.1.1 A AGD pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelos Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação ou pela CVM.

9.1.2 A convocação das AGDs 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.

9.1.3 As AGDs deverão ser realizadas em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A AGD em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da AGD em primeira convocação.

9.2. Quorum de Instalação

9.2.1 A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, a metade das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 9.5.1 abaixo e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

9.3. Mesa Diretora

9.3.1 A presidência da AGD caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

9.4. Quorum de Deliberação

9.4.1 Nas deliberações da AGD, a cada Debênture caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.4.2 abaixo, todas as deliberações tomadas em AGD deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do total das Debêntures em Circulação.

9.4.2. Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 9.4.1 acima:

- (i) os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e
- (ii) alterações, que deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da AGD ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, (a) dos quoruns estabelecidos nesta Escritura; (b) das disposições estabelecidas nesta Cláusula 9.4; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 4.2.5. acima; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) da espécie das Debêntures; (f) das disposições relativas ao prazo mínimo do resgate antecipado facultativo; ou (g) da Fiança.

9.4.3. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e os Garantidores, quando aplicável, e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 9.5.1 abaixo, independentemente de terem comparecido à AGD ou do voto proferido na respectiva AGD.

9.5. Debêntures em Circulação

9.5.1. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da AGD previstos nesta Escritura, consideram-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas pela ou coligadas da Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle), sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora,

incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

CLÁUSULA X

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

10.1. A Emissora e os Garantidores declaram e garantem conjunta e solidariamente que:

- (i) a Emissora e a WTorre são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade anônima de capital aberto e capital fechado, respectivamente, de acordo com as leis brasileiras e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) estão devidamente autorizados a celebrar os Documentos da Oferta e a cumprir com suas respectivas obrigações, e obtiveram todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, mas sem limitação, aprovações societárias, conforme aplicável, à Emissão, à Oferta e à outorga das Garantias, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) as pessoas que representam a Emissora e a WTorre na assinatura dos Documentos da Oferta têm poderes bastantes para tanto;
- (iv) os Documentos da Oferta constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração dos Documentos da Oferta e o cumprimento de suas respectivas obrigações não infringem nenhuma obrigação relevante anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Garantidores;
- (vi) a celebração dos Documentos da Oferta (a) não infringem (1) o estatuto social da Emissora e/ou da WTorre; (2) disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a Emissora e/ou os Garantidores sejam parte; (3) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e/ou dos Garantidores; e (b) não resultarão em (1) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (2) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (3) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Garantidores;

- (vii) as obrigações da Emissora e dos Garantidores nos termos dos Documentos da Oferta constituem obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas;
- (viii) as operações e propriedades da Emissora e dos Garantidores cumprem as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor; não há quaisquer circunstâncias que possam razoavelmente embasar uma ação ambiental contra a Emissora ou os Garantidores, nos termos de qualquer lei ambiental, que possa razoavelmente ter um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- (ix) a Emissora e os Garantidores declararam e pagaram todos os tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias (a) cujo não pagamento não acarretaria um Efeito Adverso Relevante ou (b) que estejam sendo contestados de boa-fé pelos meios adequados e para os quais tenham sido feitas reservas apropriadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (x) a Emissora e os Garantidores cumprem todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança, exceto na medida em que o descumprimento dessas leis e regulamentos não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) a Emissora e os Garantidores cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, que lhe são aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, (a) exceto com relação àquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais ou administrativos apropriados e de boa-fé e (b) exceto na medida em que o descumprimento de tais leis, regulamentos, normas administrativas e determinações não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) a Emissora e os Garantidores, nesta data, (a) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) necessárias para o exercício de suas atividades; (b) estão observando e cumprindo seus respectivos estatutos sociais e 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 sejam parte ou possam estar obrigados; e (c) o cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta e da emissão das Debêntures não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;
- (xiii) não há ações judiciais, processos, arbitragem, de qualquer natureza, incluindo sem limitação, cíveis, trabalhistas, fiscais, previdenciárias contra a Emissora e/ou contra os Garantidores, que, de acordo com o melhor conhecimento da Emissora e dos Garantidores razoavelmente poderia, individual ou conjuntamente, ter um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) a Emissora e os Garantidores mantêm cobertura de seguro com seguradoras de reconhecida capacidade financeira contra perdas e riscos e em valores que estão de acordo com a região geográfica e os negócios em que estão engajadas; a Emissora e os Garantidores não têm qualquer razão para acreditar que a Emissora ou os Garantidores não conseguirão renovar os seguros existentes quando expirar a cobertura ou obter cobertura conforme necessário para dar continuidade aos seus negócios a um custo que não resultaria razoavelmente em Efeito Adverso Relevante;
- (xv) a Emissora e a WTorre mantêm um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: (a) as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração da Emissora e da WTorre; (b) as operações sejam registradas conforme necessário para permitir a elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e para manter contabilidade dos ativos da Emissora; (c) o acesso aos ativos da Emissora e da WTorre seja permitido apenas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração; e (d) os ativos registrados na contabilidade da Emissora e da WTorre sejam comparados com os ativos existentes em intervalos razoáveis de tempo e as medidas apropriadas sejam tomadas em relação a quaisquer diferenças; exceto onde a não manutenção de um sistema de controle interno de contabilidade não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) a Emissora e os Garantidores possuem e detêm o título de todas as patentes, direitos de patente, marcas comerciais, marcas de serviço, nomes e bandeiras comerciais, direitos autorais e obras sob direitos autorais, segredos comerciais e informações comerciais confidenciais, *software* e outros direitos de propriedade intelectual similares necessários

para capacitá-los a continuar conduzindo seus negócios da forma como são atualmente conduzidos;

- (xvii) na Data de Liquidação, e imediatamente após, a Emissora, após ter efetuado a colocação das Debêntures, será solvente, nos termos da legislação brasileira;
- (xviii) todas as informações (consideradas como um todo) prestadas pela Emissora e pelos Garantidores ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário anteriormente, ou concomitantemente, à presente data, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas, verdadeiras, consistentes e suficientes 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;
- (xix) as demonstrações financeiras auditadas da Emissora e da WTorre relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos relevantes 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 e da WTorre no período e foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes, que emitiu parecer de auditoria sobre essas demonstrações financeiras sem qualquer ressalva;
- (xx) as demonstrações financeiras da Emissora e da WTorre acima referidas foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve, no melhor entendimento da Emissora e da WTorre, nenhum fato que pudesse razoavelmente causar um Efeito Adverso Relevante à Emissora;
- (xxi) a Emissora e os Garantidores ou qualquer de seus bens não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil ou em relação a qualquer ato judicial (quer por meio de citação ou notificação, penhora antes da decisão, penhora em garantia de execução da decisão judicial, quer de outra forma) nos termos das leis da jurisdição de sua constituição; e
- (xxii) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora e aos Garantidores, que constam dos Documentos da Oferta, são, na data de

assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes.

- 10.2. Para fins desta Cláusula, “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora e/ou sobre os Garantidores, considerados em conjunto, que, a critério fundamentado e de boa fé dos Debenturistas, modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, da Emissora e/ou dos Garantidores, considerados em conjunto, de modo a afetar a capacidade da Emissora e/ou dos Garantidores de cumprir suas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, da Emissão e/ou da Oferta.

CLÁUSULA XI DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

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

Para a Emissora:

WTorre Properties S.A.

Rua George Eastman, 280, sala 60

Vila Tramontano, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3759-3330

Fax: (11) 3759-3304

At.: Sr. Nilton Bertuchi

E-mail: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

Para os Garantidores:

WTorre S.A.

Rua George Eastman, 280, sala 59

Vila Tramontano, São Paulo - SP

CEP 05690-000

At: Nilton Bertuchi

Telefone: (11) 3759-3330

Fac-símile: (11) 3759-3304

E-mail: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

Walter Torre Júnior e Paulo Remy Gillet Neto

Rua George Eastman, 280, sala 60

Vila Tramontano, São Paulo - SP

CEP 05690-000

Tel.: (11) 3759-3330

Handwritten signatures and initials of the signatories, including a large signature at the top and several smaller ones below, some with the number 45 written next to them.

Fax: (11) 3759-3304
At.: Sr. Nilton Bertuchi
E-mail: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares
CEP 04530-001 São Paulo – SP
At.: Gregoli Pedroso Tasso
Tel: (11) 3048-9915/ 3048-9763
Fax: (11) 3040-9910
E-mail: gregoli@slw.com.br

Para o Banco Mandatário:

Itaú Unibanco S.A.

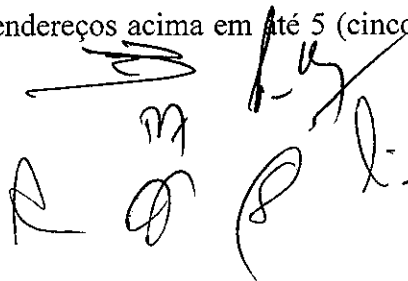
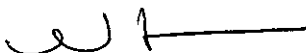
CNPJ: 60.701.190/0001-04
Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707 - 7º andar - Lado Laranja - Torre
Eudoro Villela
São Paulo - SP
CEP: 04309-010
Contato: Dalmir Coelho
Fone: (11) 5029-4610
e-mail: dalmir.coelho@itau-unibanco.com.br

Para a CETIP

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar
CEP 01452-002 - São Paulo - SP
Tel: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3111-1564
At.: Gerência de Valores Mobiliários
E-mail: gr.debentures@cetip.com.br

As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature at the top, and several smaller initials and signatures below it.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'u' followed by a horizontal line.

11.2. Renúncia

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, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Despesas

Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e a Oferta ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura (incluindo a Fiança), incluindo publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora e dos Garantidores.

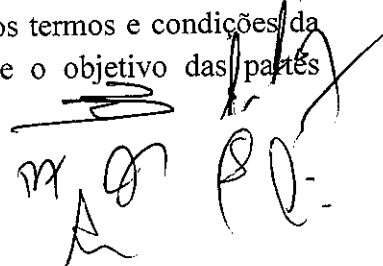
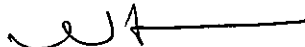
11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

Esta Escritura, as Debêntures e a Fiança constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, 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, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

11.5. Disposições Gerais

11.5.1 Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

11.5.2 A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes.



quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

11.6. Lei Aplicável

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

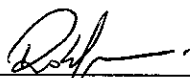
11.7. Foro

Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

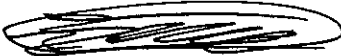
Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 21 de outubro de 2010.

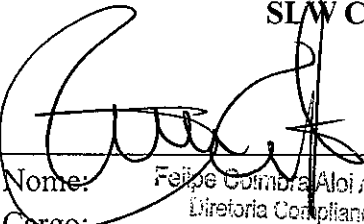
WTORRE PROPERTIES S.A.



Nome: Roberto Bocchino Ferrari
Cargo: Diretor Financeiro




Nome: Nilton Bertuchi
Cargo: Diretor Jurídico



Nome: Felipe Coimbra Alói André
Cargo: Diretoria Compliance
SLW CVC Ltda.


SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.




Nome: Gregori Pedross Tasso
Cargo: Depto. Agente Fiduciário
SLWCVC LTDA.

GARANTIDORES:

WTorre S.A.

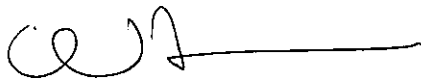


Nome: Walter Torre Júnior
Cargo: Diretor



Nome: Paulo Remy Gillet Neto
Cargo: Diretor

WALTER TORRE JÚNIOR



Nome: Walter Torre Júnior
CPF: 769.228.638-87

PAULO REMY GILLET NETO



Nome: Paulo Remy Gillet Neto
CPF: 139.772.102-20

OUTORGA UXÓRIA:

SILVIA MARIA MOREIRA TORRE



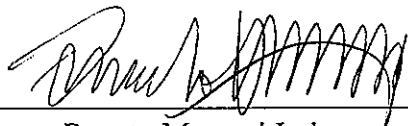
Nome: Silvia Maria Moreira Torre
CPF: 036.879.058-45

VALÉRIA SOUSA MARQUES GILLET

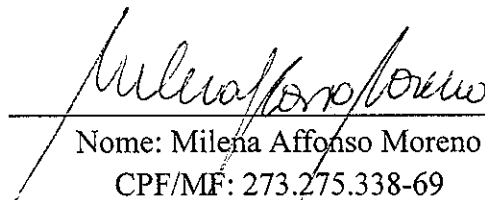


Nome: Valéria Sousa Marques Gillet
CPF: 370.326.821-20

Testemunhas:



Nome: Renato Muscari Lobo
CPF/MF: 296.103.458-24



Nome: Milena Affonso Moreno
CPF/MF: 273.275.338-69

