

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

(a) **LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 46, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.071.841/0001-39, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"); e

de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora para distribuição pública ("**Debenturistas**" e, individualmente, "**Debenturista**");

(b) **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, sociedade por ações de capital fechado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bl. 13, grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário**");

E, na qualidade de interveniente garantidora:

(c) **LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 37, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º

JUCESP
27 06 12

09.040.451/0001-27, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiadora");

vêm por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A." (respectivamente, "Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 04 de junho de 2012 ("AGE"), conforme o disposto no artigo 59 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância dos seguintes requisitos:

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

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

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



JUCESP
27 06 12

2.2. Arquivamento na JUCESP e Publicação da Ata da AGE

2.2.1. A ata da AGE que deliberou sobre a Emissão e a Oferta Restrita será arquivada na JUCESP e publicada (i) no Diário Oficial do Estado de São Paulo e (ii) no jornal "Empresas e Negócios", de acordo com o artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Arquivamento desta Escritura de Emissão

2.3.1. A presente Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.4. Registro para Colocação e Custódia Eletrônica

2.4.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"), e por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.4.2. Não obstante o disposto no item 2.4.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição, observado o disposto nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476.

2.5. Registro da garantia fidejussória

2.5.1. Em função da garantia fidejussória prestada pela Fiadora nos termos do item 4.15.2. abaixo, a presente Escritura de Emissão deverá ser registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes do Agente Fiduciário, da Emissora e da

JUCESP
27 06 12

Fiadora, conforme mencionado no item 4.15.2.7 desta Escritura de Emissão, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.

2.5.2. Caso a Emissora não providencie os registros previstos neste item 2.5., o Agente Fiduciário poderá, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com os respectivos custos de tais registros.

2.6. Aditamento à Escritura de Emissão

2.6.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Fiadora, após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP e registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes da Emissora, da Fiadora e do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o artigo 2º do seu estatuto social, a Emissora tem por objeto social (i) propósitos específicos de incorporação imobiliária; (ii) compra, venda e locação de imóveis próprios; (iii) construção de imóveis destinados à venda; (iv) loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (v) participação em outras sociedades comerciais ou civis, como acionista ou cotista, inclusive como controladora; (vi) gestão de empreendimentos imobiliários; e (vi) compra e venda de ações/participações em sociedades investidas.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora para distribuição pública.

3.3. Valor Total da Emissão

JUN 29
2012

3.3.1. O valor total da Emissão será de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão").

3.4. Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Quantidade de Debêntures

3.5.1. Serão emitidas 8.000 (oito mil) Debêntures.

3.6. Banco Mandatário e Agente Escriurador

3.6.1. O banco mandatário e agente escriturador da presente Emissão será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12.

3.7. Destinação de Recursos

3.7.1. Os recursos oriundos da Emissão serão destinados ao (i) alongamento do perfil da dívida da Emissora, inclusive com o pagamento do valor de principal da nota promissória da sua 1ª (primeira) emissão ("Nota Promissória") no valor de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e (ii) reforço do capital de giro da Emissora no valor de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Data de Emissão das Debêntures

4.1.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28 de junho de 2012 ("Data de Emissão").

4.2. Valor Nominal Unitário das Debêntures e Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures

ANEXO

27 05 12

4.2.1. O valor nominal unitário das Debêntures será, na Data de Emissão, de R\$10.000,00 (dez mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.2.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será corrigido ou atualizado monetariamente por qualquer índice.

4.3. Forma, Conversibilidade e Comprovação da Titularidade das Debêntures

4.3.1. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas.

4.3.2. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Agente Escriturador, na qualidade de instituição financeira responsável pela escrituração das Debêntures. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista, quando as Debêntures estiverem custodiadas eletronicamente no SND.

4.4. Espécie

4.4.1. As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, contando, ainda, com garantia fidejussória, nos termos do item 4.15. abaixo.

4.5. Colocação

4.5.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, com a intermediação do Banco Votorantim S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03 ("Coordenador Líder") e do BB-Banco de Investimento S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, n.º 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30 ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, nos termos do "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, Sob o Regime

JUL 15
27 06 12

28/01/2015	31,2500%
------------	----------

4.9. Remuneração

4.9.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, denominada "Taxa DI over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP ("Taxa DI"), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida de uma sobretaxa de 3,15% (três inteiros e quinze centésimos por cento) expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

- J valor unitário da Remuneração, acrescido de *spread*, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento, devido no final de cada Período de Capitalização;
- VNe Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- FatorJuros fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

JUCSP
27 06 12

$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$, onde

Fator DI produtório das Taxas DI-Over, da Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até cada Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

- k número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 até n;
- n Número total de Taxas-DI over consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;
- TDI_k Taxa-DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{360}} - 1$$

onde:

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

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

$$FatorSpread = \left[\left(\frac{sobretaxa}{100} + 1 \right)^{\frac{RVP}{360}} \right]$$

JUL 27 06 10

onde:

sobretaxa 3,1500 (três inteiros e quinze centésimos), informado com 4 (quatro) casas decimais;

DUP É o número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo "DUP" um número inteiro;

Observações:

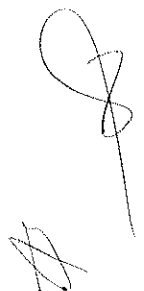
(i) O fator resultante da expressão $(1 + TDI)^{DUP}$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento, assim como seu produtório.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI)^{DUP}$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

4.9.3. No caso de indisponibilidade temporária, ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não



JUL 27 06 12

sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.9.4. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será convocada, pelo Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento de qualquer dos referidos eventos ou da data em que tais eventos se tornarem públicos, Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração.

4.9.4.1. A Assembleia Geral de Debenturistas referida no item 4.9.4. acima deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da publicação do edital de segunda convocação.

4.9.4.2. Caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração entre a Emissora e Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último. As Debêntures adquiridas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas nos termos deste item, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.4.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada a qualquer momento antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.9.4. acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas deverá estabelecer que a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações



JUL 29
27 06 12

previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos deste item 4.9.4.3., a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

4.9.5. A Remuneração será paga em parcelas trimestrais, a partir do 4º (quarto) mês contado da Data de Emissão, inclusive, sempre no dia 28 de cada mês (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 28 de outubro de 2012 e os demais conforme indicado na tabela abaixo:

Datas de Pagamento da Remuneração	
1ª)	28/10/2012
2ª)	28/01/2013
3ª)	28/04/2013
4ª)	28/07/2013
5ª)	28/10/2013
6ª)	28/01/2014
7ª)	28/04/2014
8ª)	28/07/2014
9ª)	28/10/2014
10ª)	28/01/2015

4.9.6. Farão jus à Remuneração e aos pagamentos de amortização das Debêntures aqueles que sejam titulares de Debêntures em Circulação ao final do dia útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

4.10. Resgate Antecipado Facultativo

4.10.1. As Debêntures não serão objeto de resgate antecipado facultativo.

4.11. Repactuação Programada

4.11.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.



JUL 27 06 12

4.12. Vencimento Antecipado

4.12.1. Observado o disposto nos itens 4.12.2 e 4.12.3 abaixo, as Debêntures e todas as obrigações assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Evento de Vencimento Antecipado"):

- (i) não cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 1º (um) dia útil contado da data do respectivo vencimento;
- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento pelo Agente Fiduciário à Emissora, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii) (a) decretação de falência da Emissora e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas; (b) pedido de autofalência pela Emissora e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas; (c) pedido de falência da Emissora e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, ou, ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável;
- (iv) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) qualquer alteração na composição ou na participação do Bloco de Controle Acionário (conforme definido abaixo) da Emissora sem a prévia aprovação de



JUL 29
27 06 12

Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, em assembleia especialmente convocada para esse fim, ressalvadas as hipóteses em que, após referida alteração, o Grupo FHB e o Grupo Lindenberg (conforme definidos abaixo) permaneçam como titulares de ações de emissão da Emissora representativas de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um do capital social votante da Emissora, de forma que permaneçam como acionistas controladores, direto ou indireto, da Emissora, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

- (vi) incorporação, fusão, cisão da Emissora sem a prévia aprovação de Debenturistas reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação;
- (vii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) inadimplemento, pela Emissora e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, de qualquer obrigação pecuniária cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) (ou seu contravalor em outras moedas), não sanado no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data originalmente estipulada para pagamento ou do término do prazo de cura eventualmente existente;
- (ix) vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora e/ou de quaisquer de suas controladas ou coligadas, sem que haja o respectivo e tempestivo pagamento;
- (x) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas pela Emissora;



JUN 27 09 12

- (xi) (a) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa daquela descrita no item 3.7. desta Escritura de Emissão; e/ou (b) não comprovação, pela Emissora, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de subscrição e integralização das Debêntures, de que parte dos recursos oriundos da Emissão tenha sido utilizada para alongamento do perfil da dívida da Emissora, nos termos do subitem (i) do item 3.7. acima;
- (xii) concessão de mútuos e/ou empréstimos pela Emissora, inclusive a qualquer de suas controladas e/ou coligadas;
- (xiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão provaram-se falsas, incorretas ou enganosas em qualquer aspecto relevante, não sanado no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de comunicação da referida comprovação pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou qualquer de suas controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo;
- (xv) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Emissora, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda;
- (xvi) não obtenção, pela Emissora, de um *rating* para a Emissão, a ser concedido pela Moody's América Latina, Fitch Ratings ou Standard & Poor's, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão;
- (xvii) redução do capital social da Emissora; e

JUL 29
27 06 12

- (xviii) não manutenção, pela Emissora, anualmente, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas e divulgadas regularmente pela Emissora ("Índices Financeiros"): (a) (dívida líquida – financiamento à produção) / patrimônio líquido $\leq 0,9$; (b) (recebíveis + imóveis a comercializar) / ((dívida líquida – financiamento à produção) + (imóveis a pagar – custos e despesas a apropriar)) $> 1,40$.

Para os fins deste item 4.12: "Dívida Líquida" corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Emissora e coligadas ou controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii) instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras; "Financiamento à Produção" corresponde a qualquer financiamento contratado junto a uma instituição financeira ou no mercado de capitais, cujos recursos sejam direcionados à construção e desenvolvimento de empreendimentos residenciais, mas não a aquisição de terrenos para os mesmos, que estejam constantes nas rubricas "Financiamentos à Produção – SFH", "Financiamentos à Produção – Capital de Giro" e "Financiamento à Produção -- Dívida de Projetos" das notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora; "Patrimônio Líquido" corresponde ao patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta de reservas de reavaliação, se houver; "Recebíveis" corresponde à soma dos valores constantes nas rubricas "Contas a Receber" e "Receita de imóveis vendidos a apropriar", no balanço patrimonial e nas notas explicativas da Emissora, respectivamente; "Imóveis a Comercializar" corresponde ao valor apresentado na rubrica "Imóveis a comercializar" do balanço patrimonial da Emissora; "Imóveis a Pagar" corresponde aos valores constantes na rubrica "Contas a pagar por aquisição de imóveis"; e "Custos e Despesas a Apropriar" corresponde aos custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar, consolidados, demonstrados nas notas explicativas da Emissora,



JUL 27 06 12

especificamente na nota explicativa "Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar".

4.12.1.1. Observado o disposto nos itens 4.12.2. e 4.12.3. abaixo, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, tornar-se-á imediatamente exigível da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento e demais encargos devidos e não pagos até a data do vencimento antecipado.

4.12.1.2. Para os fins do subitem (v) do item 4.12.1. acima, as expressões (a) "Bloco de Controle Acionário" deve ser entendida como os acionistas da Emissora signatários do "Acordo de Acionistas de LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A." celebrado em 5 de janeiro de 2007, conforme aditado em 26 de setembro de 2007, 8 de dezembro de 2010, 24 de junho de 2011 e 22 de outubro de 2011 ("Acordo de Acionistas"); (b) "Grupo FHB" deve ser entendida como os acionistas FHB Participações e Incorporações S.A., Flavio Haddad Buazar, Santa Beatriz Desenvolvimento Imobiliário S.A., FHB Corporation, Lindencorp Partners e SAF3 Corporation, quando referidos em conjunto; e (c) "Grupo Lindenberg" deve ser entendida como os acionistas Adolpho Lindenberg, ALF Corporation, BCME Participações e Negócios Ltda., Maria Lindenberg Gravia e Trimar Participações Ltda., quando referidos em conjunto.

4.12.2. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado indicados nos subitens (i), (ii), (iii) (v), (vi), (vii) e (xviii) do item 4.12.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer notificação prévia à Emissora ou consulta aos Debenturistas.

4.12.3. Observados os prazos de cura, quando aplicáveis, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos subitens (iv), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvi) e (xvii) do item 4.12.1 acima, o Agente Fiduciário deverá publicar edital de convocação de Assembleia Geral de Debenturistas, conforme previsto na Cláusula Sétima, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que tomar ciência do evento ou for assim informado por quaisquer dos Debenturistas, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das Debêntures, a qual dependerá da aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em

JUL 27 08 12

Circulação, hipótese na qual o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado.

4.12.4. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 4.12.3. acima por falta de quorum, mesmo após segunda convocação, ou (ii) de não ser alcançado o quorum mínimo para deliberação acerca do não vencimento antecipado, conforme item 4.12.3. acima, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, mediante imediato envio de notificação à Emissora neste sentido.

4.12.5. Em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido.

4.12.6. Em caso de vencimento antecipado não automático das Debêntures, nos termos do item 4.12.3. acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, conforme o caso, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (i) no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário neste sentido, ou (ii) no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, caso a Emissora tenha sido intimada a comparecer à mencionada Assembleia Geral de Debenturistas, independentemente de ter comparecido ou assinado a ata da referida Assembleia Geral de Debenturistas.

4.12.7. Para os fins dos subitens (iii), (viii), (ix), (xii) e (xiv) do item 4.12.1 acima, fica desde já estabelecido que a Emissora deverá fornecer anualmente ao Agente Fiduciário, conforme disposto no subitem (a) do item 5.1: (i) cópia do organograma atualizado do grupo societário da Emissora, e (ii) declaração a respeito da não

JUL 27 06 12

ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nos subitens (iii), (viii), (ix), (xii) e (xiv) do item 4.12.1. acima.

4.12.8. Para os fins da alínea (b) do subitem (xi) do item 4.12.1 acima, fica desde já estabelecido que a apresentação do termo de quitação da Nota Promissória devidamente assinado pelo respectivo credor da Emissora, será suficiente para comprovar a destinação da respectiva parcela dos recursos oriundos da Emissão ao alongamento do perfil das dívidas da Emissora prevista na alínea (i) do item 3.7. acima.

4.13. Multa e Juros Moratórios

4.13.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados pela Remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis*.

4.14. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.14.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.13 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou encargos moratórios, previstos no item 4.13. acima, a partir da data em que o valor correspondente seja disponibilizado pela Emissora ao Debenturista, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data em que os recursos se tornarem disponíveis.

4.15. Garantias

4.15.1. As obrigações assumidas pela Emissora com relação às Debêntures, conforme estabelecidas nesta Escritura de Emissão, contarão com garantia constituída nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Garantia"), a ser celebrado entre a Emissora

amb



JUL 29
27 06 12

e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses da comunhão dos Debenturistas, tendo por objeto a alienação fiduciária em garantia, em favor dos Debenturistas, da totalidade das ações ordinárias, representativas de 38,14% (trinta e oito inteiros e quatorze centésimos por cento), do capital social da REP – Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A., sociedade por ações de capital aberto com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 64, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.572.741/0001-59 ("REP"), de titularidade da Emissora, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, do Decreto Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, e das disposições do Código Civil Brasileiro, no que for aplicável ("Alienação Fiduciária").

4.15.1.1. A Alienação Fiduciária a ser constituída nos termos do Contrato de Garantia terá eficácia condicionada ao efetivo pagamento da Nota Promissória, nos termos da respectiva cédula, e deverá perdurar até o completo, efetivo e irrevogável cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora com relação às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.15.1.2. Após o efetivo pagamento de todas as obrigações referentes a Nota Promissória, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do principal e respectivos juros remuneratórios, e após a consequente liberação das ações de emissão da REP alienadas em referida operação, será constituída a Alienação Fiduciária em favor dos Debenturistas da presente Emissão, sendo certo que será firmado aditamento para convalidação da espécie das Debêntures sem a necessidade de prévia aprovação dos Debenturistas.

4.15.1.3. O Contrato de Garantia será registrado em Cartório de Títulos e Documentos das sedes das Partes. A Emissora se obriga a enviar uma via registrada do Contrato de Garantia ao Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de obtenção do referido registro.

4.15.1.4. Na Data de Emissão, as ações alienadas nos termos do item 4.15.1. representam aproximadamente 123,30% (cento e vinte e três inteiros e trinta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão, conforme apurado por meio de laudo de avaliação emitido pela KPMG Corporate Finance Ltda. em 17 de fevereiro de 2012.




JUL 27 06 12

4.15.2. Adicionalmente à Alienação Fiduciária, como garantia do fiel e pontual pagamento das Debêntures, a Fiadora presta, nesta Escritura de Emissão e neste ato, fiança em favor dos Debenturistas, obrigando-se como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Emissora pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão, nos termos descritos a seguir ("Fiança").

4.15.2.1. A Fiadora declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, ser fiadora solidariamente responsável e principal pagadora do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, até o integral cumprimento das obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura de Emissão.

4.15.2.2. O valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão serão pagos pela Fiadora, podendo ser exigido no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada à Fiadora pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas. Tal notificação só poderá ser emitida pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas (i) após a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão, respeitados eventuais períodos de cura ou (ii) quando da declaração do vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos serão realizados pela Fiadora de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão para pagamentos pela Emissora, fora do ambiente da CETIP.

4.15.2.3. A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), e nos artigos 77 e 595 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). Todo e qualquer pagamento realizado pela Fiadora em relação à Fiança ora prestada serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais.

JUL 27 06 12

4.15.2.4. A Fiadora sub-rogar-se-á nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, com a Fiança objeto deste item.

4.15.2.5. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil Brasileiro, a data do pagamento integral do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão.

4.15.2.6. A presente Fiança poderá se excutida e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as obrigações garantidas.

4.15.2.7. A presente Escritura de Emissão será registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes da Emissora, da Fiadora e do Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão. No prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a obtenção de tal registro, e desde que este ocorra anteriormente à data de liquidação, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário uma via original devidamente registrada.

4.16. Local de Pagamento

4.16.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no dia de seu respectivo vencimento por intermédio da CETIP, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, conforme seus procedimentos, ou, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio do Agente Escriturador das Debêntures.

4.17. Prorrogação dos Prazos

4.17.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente 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 por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

JUL 27
27 06 12

4.18. Publicidade

4.18.1. Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser veiculados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Empresas e Negócios", bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores -- *internet*.

4.19. Aquisição Facultativa

4.19.1. Nos termos do artigo 55, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, é facultado à Emissora adquirir Debêntures de sua emissão: (i) por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, desde que tal fato conste do relatório da administração e de suas demonstrações financeiras; ou (ii) por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observe as regras expedidas pela CVM. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, observado o disposto nos artigos 13 a 15 da Instrução CVM 476, conforme aplicável. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em Circulação.

4.20. Imunidade de Debenturistas

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



JUL 27 06 12

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, a Emissora está obrigada a:

(a) Fornecer ao Agente Fiduciário:

(i) em até 90 (noventa) dias da data do encerramento de cada exercício social, (a) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, e cópia de suas informações anuais; (b) relatório de apuração e cálculo dos Índices Financeiros, conforme disposto no subitem (xviii) do item 4.12.1. acima, explicitando as rubricas necessárias à apuração dos Índices Financeiros; (c) cópia do organograma atualizado do grupo societário da Emissora; (d) declaração da Diretoria a respeito da não ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.12.1, bem como atestando o cumprimento das disposições previstas nos itens 4.12.1., (iii), (viii), (ix), (xii) e (xiv) acima;

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

(iii) desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do descumprimento; e

(iv) comprovação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de subscrição e integralização das Debêntures, de que parte dos recursos



JUNESP
27 06 12

oriundos da Emissão tenha sido utilizada para alongamento do perfil da dívida da Emissora, nos termos do subitem (I) do item 3.7. acima;

- (b) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no item 4.12.1. desta Escritura de Emissão;
- (c) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou da Fiadora, bem como quaisquer eventos ou situações que (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora e/ou pela Fiadora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações financeiras da Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;
- (d) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes registrados perante a CVM, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses 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, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476;
- (e) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário;
- (f) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão ou com qualquer outro documento relacionado à Oferta Restrita, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os titulares de Debêntures;
- (g) encaminhar qualquer informação relevante sobre a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário e quaisquer informações a

JUCESP
27 06 12

respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 4.12.1. acima, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a cobrança feita pelo Agente Fiduciário ou após ter tomado conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

- (h) salvo nos casos em que, de boa fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (i) encaminhar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora, relacionada a um Evento de Vencimento Antecipado das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis após o seu recebimento;
- (j) comunicar aos Debenturistas e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão;
- (k) manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, a agência de *rating*, o Banco Mandatário, o Agente Escriturador, a CETIP e o Agente Fiduciário e todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures;
- (l) realizar o resgate antecipado da Nota Promissória e, conseqüentemente, o pagamento de todas as obrigações pecuniárias nela previstas, incluindo, mas não se limitando ao valor de principal acrescido dos respectivos juros remuneratórios, na data da integralização e subscrição das Debêntures;
- (m) renovar, anualmente, a contar da data de sua obtenção, o *rating* atribuído à Emissão, nos termos da alínea (xvi) do item 4.12. acima;

JUCESP

27 06 12

- (n) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (o) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (p) cumprir, em seus aspectos relevantes, o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão;
- (q) observar as disposições da Instrução CVM 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (r) abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão até o envio da comunicação de encerramento da Oferta Restrita à CVM pelo Coordenador Líder, observado o disposto no artigo 12 da Instrução CVM 476;
- (s) abster-se, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta Restrita à CVM pelo Coordenador Líder, de (a) revelar informações relativas à Oferta Restrita, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida e (b) utilizar as informações referentes à Oferta Restrita, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta Restrita;
- (t) não transferir ou por qualquer forma ceder, ou prometer ceder, a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na

JUL 27 06 12

presente Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, especialmente convocada para esse fim;

- (u) caso o Agente Fiduciário não o faça, convocar, nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre quaisquer matérias que estejam direta ou indiretamente relacionadas à presente Emissão;
- (v) não realizar operações ou praticar qualquer ato em desacordo com seu objeto social, especialmente aqueles que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
- (w) enviar à CETIP: (i) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas nas alíneas (e) e (f) acima; (ii) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo de 1 (um) dia útil a contar do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (iii) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP n.º 28, de 2 de abril de 2009;
- (x) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação, as declarações e garantias apresentadas no item 8.1. abaixo; e
- (y) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEXTA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário da Emissão, a **OLIVEIRA TRUST DTM S.A.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar os interesses da comunhão dos Debenturistas.

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



JUNESP
27 06 12

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28");
- (g) está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável e vigente;
- (h) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou a Fiadora que o impeça de exercer suas funções;
- (i) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (j) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão, especialmente, a regularidade da Alienação Fiduciária e da Fiança, nos termos no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28, baseado nas informações prestadas pela Emissora e pela Fiadora;



[illegible]

- (k) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto;
- (l) na Data de Emissão, de acordo com as demonstrações financeiras da Fiadora, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011, seu patrimônio líquido é suficiente para garantir o Valor Total da Emissão; e
- (m) conforme exigência do artigo 12, XVII, alínea "k" da Instrução CVM 28, não exerce a função de agente fiduciário de debêntures de emissão pública ou privada da Emissora, ou sociedade coligada, controlada ou integrante do mesmo grupo da Emissora, exceto com relação às Debêntures da presente Emissão.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou até a data de sua efetiva substituição, hipótese em que o término do exercício de suas funções será formalizado por meio de aditamento.

6.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, a seguinte remuneração:

6.4.1. À título de remuneração pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário, serão devidas parcelas anuais de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais). A primeira parcela será devida 5 (cinco) dias após a data de assinatura desta Escritura de Emissão, sendo que as demais serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Serão devidas parcelas anuais até a liquidação integral das Debêntures, caso estas não sejam quitadas na Data de Vencimento.

6.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures após a Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, e, ainda, para verificação do cumprimento dos Índices Financeiros, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente à remuneração descrita no item 6.4.1. acima, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, bem como à (i) execução da Alienação Fiduciária e/ou da Fiança, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Debenturistas; e (iii) implementação das decisões tomadas em tais eventos, a ser paga

BNB



INVEST
27 06 10

5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das Debêntures os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) dos prazos de pagamento e (iii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização das Debêntures não são considerados reestruturação das Debêntures.

6.4.3. Os impostos vigentes à época do pagamento serão acrescidos as remunerações descritas nos itens 6.4.1. e 6.4.2. acima.

6.4.4. As parcelas da remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas pelo IGP-M, a partir da Data de Emissão.

6.4.5. Os serviços a serem prestados pelo Agente Fiduciário são aqueles descritos na Instrução CVM 28 e na Lei das Sociedades por Ações.

6.4.6. Não estão incluídas na remuneração do Agente Fiduciário despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas no âmbito da Emissão e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento da Emissora. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrentes do exercício de sua função, ou da sua atuação em defesa da estrutura da Emissão, serão suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.

6.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante 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

JUCESP
27 08 12

reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

6.4.8. Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários descritos acima.

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, às expensas da Emissora, caso esta não o faça, o registro (i) desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCESP e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede da Emissora, do Agente Fiduciário e da Fiadora; (ii) do Contrato de Garantia, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários ao referido registro;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;



JUL 29
27 06 12

- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (i) intimar a Emissora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (j) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades, as quais deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação;
- (k) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora;
- (l) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, conforme Item 4.18 acima;
- (m) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (n) elaborar relatórios destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações. 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 40 (quarenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM:



- a. eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
- b. alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
- c. comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
- d. posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- e. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- f. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- g. resgate, amortização e pagamento de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- h. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- i. relação dos bens e valores entregues ao Agente Fiduciário, compreendendo sua administração e/ou prepostos;
- j. declaração sobre a suficiência e exequibilidade da Alienação Fiduciária e da Fiança; e
- k. existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28;

4.18.3

4.18.4

- (o) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior aos Debenturistas até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
- a. na sede da Emissora;
 - b. na sede do Agente Fiduciário;
 - c. na CVM;
 - d. na CETIP; e
 - e. na sede dos Coordenadores.
- (p) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa previstos no item 4.18 acima, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item anterior;
- (q) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Agente Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Escriturador, 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;
- (r) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer da Emissora;
- (s) notificar os Debenturistas, individualmente ou, caso não seja possível, por meio de aviso publicado nos jornais mencionados no item 4.18 acima, acerca de qualquer inadimplemento pela Emissora, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência ou da data em que o evento se tornar público, o que ocorrer primeiro, de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura de

JUCESP
27 06 12

Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações;

- (t) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário das Debêntures realizado pela Emissora, disponibilizando-o aos Debenturistas através do site www.oliveiratrust.com.br; e
- (u) acompanhar com o Banco Mandatário em cada Data de Pagamento de Remuneração, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado na presente Escritura de Emissão.

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

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) executar (i) a garantia real, na forma de alienação fiduciária de ações, e (ii) a garantia fidejussória, na forma de fiança, descritas no item 4.15 acima, bem como quaisquer outras garantias constituídas, em favor dos Debenturistas;
- (c) requerer a falência, ou conforme o caso a insolvência, da Emissora, se assim cabível;
- (d) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (e) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção, liquidação ou insolvência da Emissora.

6.6.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (d) acima se a Assembleia Geral de Debenturistas assim autorizar por deliberação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação. Na hipótese

JUCESP
27 06 12

da alínea (e), bastará a aprovação de Debenturistas representando a maioria das Debêntures em Circulação.

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

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

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

6.7.3. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

JUCESP
27 06 12

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

6.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado nos termos do item 2.6.1.

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

CLÁUSULA SÉTIMA — DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

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

7.3. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa previstos no item 4.18 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

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

7.5. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias, contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quorum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias, contados da publicação do edital de segunda convocação.

7.6. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das



JUL 27 08 12

Debêntures em Circulação, conforme definido no item 7.8 abaixo, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

7.7. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

7.8. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

7.9. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, exceto quando formalmente solicitado pelo Agente Fiduciário, hipótese em que será obrigatória.

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

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

7.12. Toda e qualquer alteração nas Cláusulas ou condições estabelecidas nesta Escritura de Emissão, inclusive, mas não se limitando, no que diz respeito à definição da taxa de que trata o item 4.9.4.2. desta Escritura de Emissão, dependerá da aprovação de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, exceto se houver outro *quorum* específico estabelecido para a matéria.

7.12.1. A renúncia à declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 4.12.3. desta Escritura de Emissão, dependerá da aprovação de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

JUL 27 06 12

7.13. As seguintes deliberações relativas às características das Debêntures, que poderão ser propostas exclusivamente pela Emissora, dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente: (i) a Remuneração; (ii) as Datas de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento das Debêntures; (iv) os valores e datas de amortização do principal das Debêntures; (v) os Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos no item 4.12.1. acima; (vi) modificação dos quoruns de deliberação estabelecidos nesta Cláusula Sétima; (vii) alteração das obrigações adicionais da Emissora estabelecidas na Cláusula Quinta; (viii) alteração das obrigações do Agente Fiduciário, estabelecidas na Cláusula Sexta; ou (ix) alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas, estabelecidas nesta Cláusula Sétima.

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

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DA FIADORA

8.1. A Emissora e a Fiadora, quando aplicável, neste ato declaram e garantem que, nesta data:

- (a) a Emissora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital fechado de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;



JUL 27 06 12

- (b) a Fiadora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (c) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à Emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários/contratuais, conforme o caso, e/ou delegados para assumir, em seus nomes, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (e) têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas;
- (f) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora e/ou a Fiadora sejam partes ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) exceto pela Alienação Fiduciária e pela Fiança, criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou da Fiadora, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou a Fiadora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou a Fiadora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (g) estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor



JUCESP
27 08 12

pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora e a Fiadora estão obrigadas, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (h) não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar um Efeito Material Adverso (conforme abaixo definido) além daqueles mencionados nas suas demonstrações financeiras e/ou nas suas informações trimestrais;
- (i) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos no item 3.7. desta Escritura de Emissão;
- (j) têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade entre a Emissora, a Fiadora, o Agente Fiduciário e os Coordenadores, em observância ao princípio da boa-fé;
- (k) não há qualquer ligação entre a Emissora e/ou a Fiadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (l) não omitiram ou omitirão fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Material Adverso ou em prejuízo aos Debenturistas;
- (m) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora e à Fiadora, que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta



JUCESP
27 08 12

Escritura de Emissão, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos relevantes;

- (n) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora e da Fiadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro; e
- (o) a Emissora tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

8.2. Para fins desta Cláusula e das demais disposições desta Escritura de Emissão, conforme aplicável, "Efeito Material Adverso" significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional ou de qualquer outra natureza que afete ou que possa razoavelmente afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações decorrentes dos documentos da Emissão e da Oferta Restrita.

CLÁUSULA NONA – DAS NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 46

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3041-2700

Fac-símile: (11) 3041-2756

At.: Sr. Flavio Haddad Buazar

E-mail: juridico@ldisa.com.br



JUCESP
27 08 12

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Avenida das Américas, n.º 500, bl. 13, grupo 205

Condomínio Downtown, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro – RJ

At.: Gustavo Dezouart T. Pinto e Maria Carolina Vieira Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

E-mail: gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br e ger2.agente@oliveiratrust.com.br

Para a Fiadora:

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 37

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3041-2700

Fac-símile: (11) 3041-2756

At.: Sr. Flavio Haddad Buazar

E-mail: juridico@ldisa.com.br

Para o Banco Mandatário e Agente Escriturador:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/n.º, Prédio Amarelo Velho, 2º andar, Prédio Amarelo

Osasco, SP

CEP: 06029-900

At.: Sr. João Batista de Souza / Sr. Fabio da Cruz Tomo

Telefone: (11) 3864.7911 / (11) 3684-2852

Fac-símile: (11) 3684-2714

Correio Eletrônico: 4010.jbsouza@bradesco.com.br / 4010.custodiari@bradesco.com.br
/ 4010.tomo@bradesco.com.br

Para a CETIP:

CETIP S.A. – Mercados Organizados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 4º andar

Jardim Paulistano – SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596



JUL 27 06 12

Fac-símile: (11) 3111-1564

E-mail: valores.mobiliarios@cetip.com.br

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

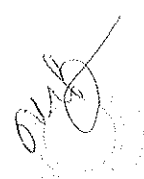
CLÁUSULA DEZ – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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



JUCESP
27 06 12

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

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

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

CLÁUSULA ONZE – DO FORO

11.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora, o Agente Fiduciário e a Fiadora em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 15 de junho de 2012.

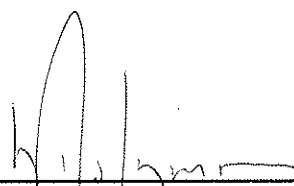
[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



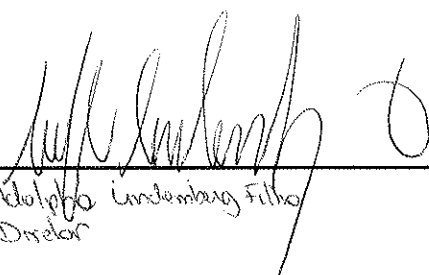
JUL 29
27 06 12

PÁGINA DE ASSINATURAS 01/03 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

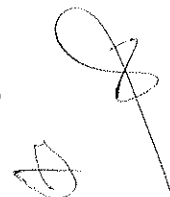
LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.



Nome: Wilson Talan w Nogueira
Cargo: Diretor



Nome: Adolpho Lindenberg Filho
Cargo: Diretor

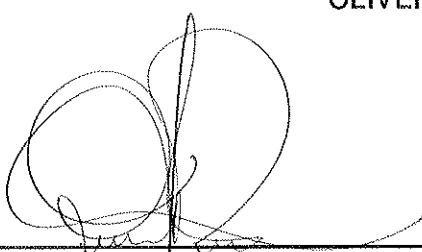





JUL 30
20 06 12

PÁGINA DE ASSINATURAS 02/03 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.



Nome: Patrícia Russo
Cargo: Procuradora




Nome: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Cargo: Procurador

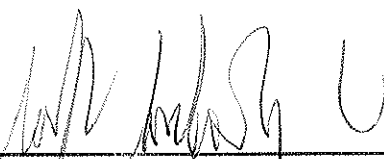


JUCESP
27 06 12

PÁGINA DE ASSINATURAS 03/03 DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

LINDENCORP PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.


Nome: Ricardo Silva Jardim
Cargo: Diretor


Nome: Apolônio Lindenberg Filho
Cargo: Diretor

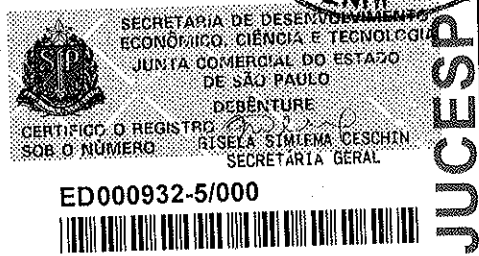
Testemunhas:


Nome: Fabiana Guandalini
CPF: RG. 43.647.289-2 SSP/SP
CPF 308.995.738-86


Nome: Ricardo Ferreira
CPF: RG. 45.463.768-8
CPF. 345.272.418-26



SP - 7848173v6



49



