
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA (1ª) EMISSÃO PÚBLICA DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE
QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIAS ADICIONAIS REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO
PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA SÁ CAVALCANTE PARTICIPAÇÕES
S.A.**

ENTRE

SÁ CAVALCANTE PARTICIPAÇÕES S.A.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

E

INTERVENIENTES GARANTIDORES IDENTIFICADOS A SEGUIR

**DATADA DE
21 DE JUNHO DE 2012**



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA (1ª) EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIAS ADICIONAIS REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA SÁ CAVALCANTE PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

A. SÁ CAVALCANTE PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401, Gávea, CEP 22451-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.056.195/0001-01, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

B. PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 4, Sala 514, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), nomeada neste instrumento para representar a comunhão dos interesses dos titulares das debêntures da presente primeira (1ª) emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantias adicionais real e fidejussória, para distribuição pública da Emissora ("Debenturistas", "Debêntures" e "Emissão", respectivamente), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

E, na qualidade de intervenientes garantidores,

C. WALTER DE SÁ CAVALCANTE, brasileiro, casado com separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1299174 SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob o nº 078.815.677-24, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e com escritório na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401, Gávea, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro ("Walter");

D. LEONARDO DE SÁ CAVALCANTE, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 1156443 SSP/ES, inscrito no CPF/MF 024.507.057-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e com escritório na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401, Gávea, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro ("Leonardo");

E. VICTOR DE SÁ CAVALCANTE, brasileiro, casado com separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 110730074 SSP/RJ, inscrito no CPF/MF 073.630.247-66, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e com escritório na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401, Gávea, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro ("Victor");



- F.** **ANTÔNIA DE SÁ CAVALCANTE**, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade 12.958.079-1, inscrita no CPF/MF 053.982.657-09, residente e domiciliada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e com escritório na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401, Gávea, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro (“Antônia” e, em conjunto com Walter, Leonardo e Victor, “Intervenientes Garantidores Pessoas Físicas”);
- G.** **CONSTRUTORA SÁ CAVALCANTE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401, Gávea, CEP 20.511-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.060.458/0001-92, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Construtora Sá”);
- H.** **SC2 PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401, Gávea, CEP 20511-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.443.479/0001-57, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SC2 Participações”);
- I.** **SÁ CAVALCANTE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, 4º andar, Sala 401, Gávea, CEP 22451-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.445.125/0001-41, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Sá Empreendimentos”);
- J.** **SC2 SHOPPING MESTRE ÁLVARO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Serra, Estado do Espírito Santo, na Avenida João Palácio, nº 300, Bairro Eurico Salles, CEP 29.160-161, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.141.735/0001-99, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Mestre Álvaro”);
- K.** **SC2 SHOPPING CENTER TERESINA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Jóquei Clube, nº 299, Edifício Euro Business, Sala 801, CEP 64.049-240, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.404.376/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Center Teresina”);
- L.** **SÁ CAVALCANTE GUARULHOS EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Marquês de São Vicente, nº 52, 4º andar, sala 401, Bairro Gávea, CEP 22451-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.061.518/0001-47, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Guarulhos Empreendimentos”);
- M.** **SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, na Avenida Daniel de La Touche, nº 987, sala 06,

Cohama, CEP 65.074-115, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.653.566/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("SC2 Maranhão");

N. SC2 SHOPPING CARIACICA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, na Rua Doutor Olívio Lira, n.º 353, 18º andar – parte, Praia da Costa, CEP 29.101-260, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.616.801/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cariacica");

O. SC2 PA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, na Avenida Doutor Olívio Lira, n.º 353, 18º andar - parte, CEP 22451-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.097.230/0001-25, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("PA Participações"); e

P. SC2 SHOPPING ILHA MALL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, na Avenida Doutor Olívio Lira, n.º 353, 18º andar - parte, Praia da Costa, CEP 29.101-950, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.007.221/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Ilha Mall") e, em conjunto com Construtora Sá, SC2 Participações, Sá Empreendimentos, Mestre Álvaro, Center Teresina, Guarulhos Empreendimentos, SC2 Maranhão, Cariacica e PA Participações, os "Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas" e, em conjunto com os Intervenientes Garantidores Pessoas Físicas, os "Intervenientes Garantidores").

Celebram o presente Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A. ("Escritura" ou "Escritura de Emissão" e "Oferta", respectivamente), nos termos e condições abaixo.

1. AUTORIZAÇÃO

1.1 A presente Escritura é celebrada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 21 de junho de 2012 ("AGE"), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

1.2 A Fiança (conforme definida abaixo) prestada por Cariacica e por PA Participações foi aprovada em reunião de sócios de cada sociedade, ambas ocorridas em 21 de junho de 2012. As demais Intervenientes Garantidoras Pessoas Jurídicas dispensam aprovações societárias para prestação da Fiança.

1.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel é celebrado pela Construtora Sá nos termos da cláusula 5ª de seu Contrato Social vigente, datado de 1 de dezembro de 2011.

2. DOS REQUISITOS

2.1 A Emissão será realizada com observância dos requisitos abaixo:

2.1.1 Arquivamento e Publicação

2.1.1.1 A ata da AGE de que trata a Cláusula 1.1 acima será arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal “Diário Mercantil”, nos termos dos artigos 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.1.2 As atas das reuniões de sócios da Cariacica e da PA Participações que aprovaram a prestação da Fiança por essas sociedades serão arquivadas na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo.

2.1.2 Inscrição e Registro da Escritura


2.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCERJA, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2.2 Em virtude da garantia fidejussória de que trata a Cláusula 4.10 abaixo, a presente Escritura de Emissão será registrada ainda no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, nas Cidades de Serra e Vila Velha, Estado do Espírito Santo, na Cidade de Teresina, Estado do Piauí e na Cidade de São Luís, Estado do Maranhão, sendo que a Emissora entregará uma via registrada em cada cartório e na JUCERJA ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias úteis da data dos efetivos registros.

2.1.3 Dispensa de Registro na CVM

2.1.3.1 A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição.

2.1.4 Registro na CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”)



2.1.4.1 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, sendo a distribuição liquidada por meio da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 3.8 abaixo, 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.

2.1.5 Dispensa de Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.1.5.1 A presente Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição e não haver prospecto, nos termos do §1º do artigo 25 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

3.1.1 A Emissora tem por objeto social a participação em outras sociedades.

3.2 Número da Emissão

3.2.1 Esta é a primeira (1ª) emissão pública de Debêntures da Emissora.

3.3 Número de Séries

3.3.1 A Emissão será realizada em série única.

3.4 Montante Total da Emissão

3.4.1 O montante total da emissão será de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo).

3.5 Quantidade de Debêntures

3.5.1 Serão emitidas 350 (trezentas e cinquenta) Debêntures.



3.6 Banco Mandatário e Agente Escriturador

3.6.1. O banco mandatário da presente Emissão será o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Banco Mandatário”), e o agente escriturador das Debêntures será a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Agente Escriturador”).

3.7 Destinação dos Recursos

3.7.1 Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados à (i) quitação integral das Notas Promissórias Comerciais emitidas em 6 de fevereiro de 2012, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) acrescidos da remuneração correspondente no termos da Cártula; (ii) quitação da Cédula de Crédito Bancário emitida em favor de Banco Bradesco S.A. no montante de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (iii) ao investimento exclusivamente na construção e/ou aquisição de terrenos para a construção de shopping centers.

3.8 Registro para Distribuição e Negociação

3.8.1 As Debêntures serão registradas: (i) para distribuição no mercado primário por meio do SDT; e (ii) para negociação em mercado secundário por meio do SND, sendo a custódia eletrônica das Debêntures e a liquidação financeira realizadas através da CETIP.

3.8.2 As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), nos termos dos artigos 13 e 14 da Instrução CVM 476, e do cumprimento, pela Emissora, das obrigações do artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.9 Colocação e Procedimento de Distribuição

3.9.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de subscrição, nos termos do “Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição com Esforços Restritos, de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, Em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, sob Regime de Garantia Firme de Subscrição, da Primeira (1ª) Emissão Pública da Sá Cavalcante Participações S.A.” (“Contrato de Colocação”), com intermediação do Banco Bradesco BBI S.A. (“Coordenador Líder”) e do Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”) e em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”), instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores

mobiliários, tendo como público alvo investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Investidores Qualificados").

4. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1 Valor Nominal Unitário

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

4.1.2 Quantidade de Debêntures

4.1.2.1 Serão emitidas 350 (trezentas e cinquenta) Debêntures, em uma única série.

4.1.3 Data de Emissão

4.1.3.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 22 de junho de 2012 ("Data de Emissão").

4.1.4 Prazo e Data de Vencimento

4.1.4.1 O vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 7 (sete) anos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 22 de junho de 2019 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado previstas na Cláusula 5ª abaixo. Na Data de Vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos (conforme definidos abaixo), calculados na forma prevista nesta Escritura.

4.1.5 Forma e Emissão de Certificados

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

4.1.6 Comprovação de Titularidade das Debêntures



4.1.6.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade de Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, extrato em nome do Debenturista, expedido pela CETIP.

4.1.7 *Conversibilidade*

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

4.1.8 *Espécie*

4.1.8.1 As Debêntures serão da espécie quirografária com garantias adicionais real e fidejussória, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, conforme descritas nas Cláusulas 4.10 e 4.11 abaixo.

4.2 **Subscrição**

4.2.1 *Prazo de Subscrição*

4.2.1.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas, a qualquer tempo, em uma única data, em até 25 (vinte e cinco) dias úteis contados da data de início da distribuição ("Data de Subscrição").

4.2.2 *Preço de Integralização*

4.2.2.1 O preço de integralização de cada Debênture será seu Valor Nominal Unitário.


4.3 **Integralização e Forma de Pagamento**

4.3.1 As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

4.4 **Atualização do Valor Nominal**

4.4.1 Não haverá atualização monetária do Valor Nominal das Debêntures.

4.5 **Remuneração**

4.5.1 *Juros Remuneratórios das Debêntures* 

4.5.1.1 As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, Over Extra-Grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em 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>) ("Taxas DI"), acrescida de uma sobretaxa de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture a partir da Data de Subscrição ou na data prevista do pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Juros Remuneratórios").

4.5.1.2 Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, no dia 22 de cada mês, até a Data de Vencimento ou até a data de eventual vencimento antecipado e, caso estes não sejam dias úteis, no primeiro dia útil subsequente, conforme o caso.

4.5.2 *Forma de Cálculo dos Juros Remuneratórios*

4.5.2.1 Os Juros Remuneratórios deverão ser calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde,

J = valor unitário dos juros, acumulado no período, devido na data de seu efetivo pagamento, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, de emissão das Debêntures 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 de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde,

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over com uso de percentual aplicado, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde,

n_{DI} = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do "FatorDI", sendo " n_{DI} " um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde,

$k = 1, 2, \dots, n$;

DI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa na forma de percentual, 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, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

spread = 2,1000;

n = número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo " n " um número inteiro;

DP = número de dias úteis entre a data da primeira subscrição e integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, sendo " DP " um número inteiro; e

DT = número de dias úteis entre a primeira data da subscrição e integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso e a próxima data de pagamento dos Juros Remuneratórios, sendo " DT " um número inteiro.

4.5.2.2 Para fins de cálculo dos Juros Remuneratórios:

- (i) o fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k)]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (TDI_k)]$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, 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;
- (iv) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP.

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

4.5.2.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), para definir, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação sobre o novo parâmetro a ser utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.5.2.5 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, exceto na hipótese de impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, permanecendo, como fator de correção das Debêntures, a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação.

4.5.2.6 Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas:

- (i) a Emissora resgatará antecipadamente e, conseqüentemente, cancelará antecipadamente a totalidade das Debêntures em circulação, sem qualquer tipo de ônus, sobretaxa pelo resgate antecipado, multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo saldo do Valor Nominal Unitário nos termos da Escritura, acrescido dos Juros Remuneratórios calculado *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão, conforme definido abaixo. Nesta hipótese, para cálculo dos Juros Remuneratórios aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente; ou
- (ii) a Emissora deverá apresentar um cronograma de amortização da totalidade das Debêntures em circulação, o qual não excederá a Data de Vencimento das Debêntures e o prazo de amortização previsto nesta Escritura. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento dos Juros Remuneratórios continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração substituta a ser definida dentre três índices utilizados no mercado financeiro para remuneração do investimento em renda fixa, se houver, ou a exclusivo critério dos Debenturistas, caso não haja parâmetro para a nova remuneração, por deliberação de Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme estabelecido na Cláusula 8ª desta Escritura, prevalecendo a taxa que tiver o maior número de votos dos Debenturistas presentes. A taxa de remuneração substituta definida na Assembleia Geral de Debenturistas deverá preservar o valor real e os mesmos níveis dos Juros Remuneratórios em vigor. Caso a respectiva taxa substituta dos Juros Remuneratórios seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis utilizada pela Taxa DI.

4.5.3. Período de Capitalização

4.5.3.1 Define-se período de capitalização (“Período de Capitalização”) como sendo o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira subscrição e integralização (inclusive), no caso do primeiro

Período de Capitalização, ou na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.5.4. Ausência de Novação

4.5.4.1 Os Intervenientes Garantidores desde já concordam com o disposto nas Cláusulas 4.5.2.3 a 4.5.2.6 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 as garantias válidas e em pleno vigor, inclusive no caso de acarretar obrigação à Emissora de resgatar as Debêntures, conforme acima previsto, ou no caso de inadimplemento, pela Emissora, de tal obrigação. Os Intervenientes Garantidores desde já concordam e se obrigam a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto acima.

4.6 Repactuação

4.6.1 Não haverá repactuação das Debêntures.


4.7 Amortização

4.7.1 Amortização das Debêntures

4.7.1.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 4 (quatro) parcelas anuais, iguais e consecutivas, de acordo com a tabela abaixo, sendo a primeira parcela devida em 22 de junho de 2016:

DATA DE AMORTIZAÇÃO	PERCENTUAL DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS DEBÊNTURES A SER AMORTIZADO
22/06/2016	25,0000%
22/06/2017	25,0000%
22/06/2018	25,0000%
22/06/2019	25,0000%

4.8 Condições de Pagamento

4.8.1 *Local de Pagamento e Imunidade Tributária* 

4.8.1.1 Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente no SND: (a) na sede da Emissora ou do Agente Escriurador; ou (b) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.

4.8.1.2 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário até 15 (quinze) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

4.8.1.2.1 O Debenturista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos da Cláusula 4.8.1.2 acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Mandatário e Agente Escriurador, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Mandatário ou Agente Escriurador ou pela Emissora.

4.8.1.2.2 Mesmo que tenha recebido a documentação referida na Cláusula 4.8.1.2 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida, sem que esse fato possa gerar pretensão indenizatória contra a Emissora ou o Banco Mandatário e Agente Escriurador por parte de qualquer Debenturista ou terceiro.

4.8.2 *Prorrogação dos Prazos*

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

4.8.3 *Encargos Moratórios e Multa*

4.8.3.1 Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não-pagos

serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios e Multa”).

4.8.4 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

4.8.4.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.8.3.1 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento dos Juros Remuneratórios e/ou Encargos Moratórios e Multa no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento de Juros Remuneratórios e/ou Data de Vencimento.

4.9 **Publicidade**

4.9.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, serão publicados no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal “Diário Mercantil”, conforme estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Emissão e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário de qualquer publicação na data da sua realização.

4.10. **Garantia Fidejussória**

4.10.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias, assumidas, pela Emissora, nesta Escritura, os Intervenientes Garantidores prestam fiança (“Fiança”) em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis entre si e com a Emissora, por todos os valores devidos nos termos desta Escritura, conforme os termos e condições abaixo.

4.10.2 Os Intervenientes Garantidores declaram-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis, pelo valor total da dívida da Emissora oriunda das Debêntures desta Emissão, nos termos desta Escritura e em conformidade com o artigo 818 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), o qual inclui (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios e Multa, se for o caso, calculados nos termos desta Escritura; bem como (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive as despesas judiciais, despesas com Agente Fiduciário, Banco Mandatário e Agente Escriturador e verbas indenizatórias, quando houver (“Valor Garantido”).

4.10.3 O Valor Garantido será pago por quaisquer dos Intervenientes Garantidores em até 3 (três) dias úteis após recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário aos Intervenientes Garantidores, que deverá ser acompanhada, quando aplicável, de comprovantes das despesas incorridas. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Agente Fiduciário após a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures na data de pagamento definida na Escritura. O pagamento deverá ser realizado fora do âmbito da CETIP, e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário.

4.10.4 Os Intervenientes Garantidores expressamente renunciam a todo e qualquer benefício de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 77 e 595 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

4.10.5 Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada por qualquer Interveniente Garantidor com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

4.10.6 Os Intervenientes Garantidores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula 4.10, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo cada Interveniente Garantidor obriga-se a somente exigir tais valores da Emissora após os Debenturistas terem recebido integralmente o Valor Garantido.

4.10.7 A presente Fiança entrará em vigor na Data de Emissão das Debêntures e permanecerá válida em todos os seus termos até a data do integral cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos da presente Escritura.

4.10.8 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser excutida e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido, devendo o Agente Fiduciário, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e os Intervenientes Garantidores.

4.10.9 Em virtude da Fiança prestada pelos Intervenientes Garantidores, a presente Escritura deverá ser levada a registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos nos termos da Cláusula 2.1.2.2 acima.


4.11. Garantia Real

4.11.1 As Debêntures serão garantidas, ainda, por alienação fiduciária de imóveis, compreendendo o terreno, a totalidade das construções, edificações, estacionamentos, plantações, árvores e outras acessões e benfeitorias, já presentes e/ou futuros, conforme se atesta nas matrículas nº 74.694 a 74.702, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Velha, Estado do Espírito Santo ("Imóveis Alienados"), correspondendo aos Blocos "1" e "2" do Empreendimento "Shopping Praia da Costa", objeto da matrícula nº 58.545 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Velha, Estado do Espírito Santo ("Imóvel Empreendimento"), do qual os Imóveis Alienados foram desmembrados, correspondente a 100% (cem por cento) do montante total da Emissão das Debêntures, durante todo o prazo da Emissão, de propriedade da Construtora Sá, a qual é constituída de acordo com os termos e condições estabelecidos no "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", celebrado nesta data entre a Sá Construtora e os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, como credores fiduciários ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").

4.11.2 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser levado a registro, às expensas da Emissora, no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Vila Velha, nos prazos previstos no referido contrato.

4.11.3 Caso a Emissora não cumpra a obrigação prevista na Cláusula 4.11.2 acima, o Agente Fiduciário fica desde já autorizado e constituído de todos os poderes, de forma irrevogável e irretratável, a promover o referido registro, em nome da Emissora, como seu bastante procurador, sem prejuízo de eventual decretação de vencimento antecipado das Debêntures, observado ainda que a Emissora ressarcirá todas as despesas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.11.4 A Emissora e os Intervenientes Garantidores, de forma individual e solidária, desde já se obrigam a fazer com que a soma do valor de mercado atualizado dos Imóveis Alienados dados em garantia, conforme avaliação realizada por empresa especializada de avaliação de ativos, corresponda a todo tempo durante a vigência desta Escritura de Emissão, a um montante em reais equivalente a, no mínimo, R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Limite Mínimo"), nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

4.11.5 Caso seja necessária a substituição do imóvel dado em garantia, ficam a Emissora e /ou os Intervenientes Garantidores autorizados a proceder à substituição de tal imóvel, por outros bens de titularidade da Emissora e/ou dos Intervenientes Garantidores (ou de terceiros), conforme o caso, de natureza igual ou diversa da do imóvel dado em garantia, desde que previamente aceitos pelos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Substituição de Garantias"). 

4.11.6 Para os fins do disposto no artigo 70 da Lei das Sociedades por Ações, o Agente Fiduciário desde já expressa sua concordância com a Substituição de Garantias.

4.11.7 Caso a Substituição de Garantias não seja efetivada nos termos e prazos determinados nesta Escritura e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, as Debêntures vencerão antecipadamente, nos termos da Cláusula 5.3 (viii) abaixo.

4.11.8 O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e a Fiança serão denominados conjuntamente “Garantias”.


4.11.9 Uma vez celebradas e devidamente registradas as Garantias, observados os requisitos para formalização e constituição das garantias previstas nos respectivos instrumentos de garantia e nesta Escritura de Emissão, estarão formalizadas a Fiança e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma irrevogável e irretratável, em favor dos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das obrigações principais e acessórias da Emissora, nos termos desta Escritura.

5. DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA, DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, DO RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E DO VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1 Aquisição Antecipada Facultativa

5.1.1 É facultado à Emissora, observada a restrição para negociação das Debêntures prevista na Cláusula 3.8.2 acima, adquirir Debêntures em circulação no mercado, por preço não superior ao de seu Valor Nominal Unitário, ou por preço superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas as regras expedidas pela CVM nesse sentido conforme o disposto no parágrafo 3º, do artigo 55, da Lei das Sociedade por Ações, acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios e Multa, se for o caso. As Debêntures objeto deste procedimento poderão: (i) ser canceladas, devendo o cancelamento ser objeto de aditamento a esta Escritura; (ii) permanecer em tesouraria; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula 5.1.1, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação.

5.2 Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total



5.2.1 As Debêntures poderão ser amortizadas extraordinariamente, ou seja, fora das datas já previstas para amortização nos termos da Cláusula 4.7.1.1 acima (“Amortização Extraordinária”) ou facultativamente resgatadas em sua totalidade (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), a critério da Emissora, mediante Comunicação de Amortização Extraordinária ou Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Cláusula 5.2.1.6 abaixo), sendo que a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer em uma das datas para o pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.5.1.2 acima.

5.2.1.1 O valor da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo Total devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, conforme o caso, no caso do resgate, ou de parcela do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, no caso de amortização, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios das Debêntures, calculada *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão; (ii) de demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso; e (iii) de prêmio, incidente sobre o somatório dos valores indicados nos itens (i) e (ii) conforme tabela abaixo (“Valor da Amortização Extraordinária” e “Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”).

Ano	Prêmio (<i>flat</i>)
22/06/12 (inclusive) a 22/06/13 (exclusive)	0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento)
22/06/13 (inclusive) a 22/06/14 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
22/06/14 (inclusive) a 22/06/15 (exclusive)	0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento)
22/06/15 (inclusive) a 22/06/16 (exclusive)	0,39% (trinta e nove centésimos por cento)
22/06/16 (inclusive) a 22/06/17 (exclusive)	0,30% (trinta centésimos por cento)
22/06/17 (inclusive) a 22/06/18 (exclusive)	0,15% (quinze centésimos por cento)
22/06/18 (inclusive) a 22/06/19 (exclusive)	0,06% (seis centésimos por cento)

5.2.1.2 A CETIP deverá ser comunicada, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora, da realização da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, com no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência.

5.2.1.3 As Debêntures resgatadas serão canceladas pela Emissora.

5.2.1.4 A Comunicação de Amortização Extraordinária ou a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total a ser enviado pela Emissora ao Agente Fiduciário e publicado por meio de comunicação aos Debenturistas, nos termos da Cláusula 4.9.1 acima, com 15 (quinze) dias úteis de antecedência, deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, incluindo necessariamente: (i) a respectiva data de Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso; (ii) o Valor de

Resgate Antecipado Facultativo Total ou o Valor da Amortização Extraordinária, conforme o caso; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Comunicação de Amortização Extraordinária” ou “Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”).

5.2.1.5 Fica desde já certo e ajustado que qualquer Amortização Extraordinária em valor igual ou superior a 95% (noventa e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal Unitário da totalidade das Debêntures em circulação não poderá ser realizada, sendo substituída por resgate antecipado da totalidade das Debêntures.

5.3 Vencimento Antecipado

5.3.1 *Hipóteses de vencimento antecipado*

5.3.1.1 O Agente Fiduciário, nos termos previstos na presente Cláusula 5.3.1, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios e Multa, se houver, calculados *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (“Eventos de Inadimplemento”):

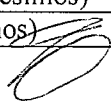
- (i) não pagamento, em até 1 (um) dia útil das respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial;
- (ii) ocorrência de legítimo protesto de títulos, contra a Emissora e/ou os Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas, em valor individual, igual ou superior, a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou em valor agregado, igual ou superior, a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 5 (cinco) dias úteis da ciência do protesto (i) seja validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o este seja cancelado ou susgado; ou (iii) sejam prestadas garantias suficientes para cobrir o débito em juízo;
- (iii) pedido de falência, pedido de autofalência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, e/ou de suas controladas, controladoras, subsidiárias/coligadas, se aplicável; dos Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas; ou insolvência de qualquer dos Intervenientes Garantidores Pessoas Físicas; não elidido, contestado, suspenso e/ou cujo pagamento não tenha sido comprovado pela Emissora ou pelos Intervenientes Garantidores no prazo legal.

- (iv) descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária decorrente da Emissão, não sanado em até 3 (três) dias úteis contados da data da notificação do Agente Fiduciário à Emissora sobre o referido descumprimento;
- (v) ocorrência de cisão, fusão, alienação, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas controladas, controladoras, subsidiárias/coligadas, se aplicável, que implique, direta ou indiretamente, na alteração, mudança ou transferência do atual controle acionário e/ou societário da Emissora e/ou de suas controladas, controladoras, subsidiárias/coligadas, exceto (a) se ocorrer entre sociedades pertencentes ao grupo econômico da Emissora; (b) na hipótese de instituição de usufruto sobre as ações de titularidade dos atuais acionistas da Emissora, em favor de Walter de Sá Cavalcante Junior e sua mulher Maria Elizabeth Oliveira de Sá Cavalcante; ou (c) se previamente autorizado por Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas nos termos da Cláusula 8ª abaixo;
- (vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras (empréstimos locais ou internacionais, instrumentos derivativos e outras operações similares) ou de mercado de capitais contratadas pela Emissora, pelos Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas e/ou por suas controladas, controladoras, subsidiárias/coligadas, no mercado local ou internacional;
- (vii) se as Garantias previstas na Escritura: (a) forem objeto de questionamento; (b) não forem devidamente constituídas e formalizadas; (c) forem anuladas, nulas, ou invalidadas sob qualquer forma; ou (d) de qualquer forma, deixarem de existir;
- (viii) ocorrência de qualquer evento que, após manifestação expressa da Emissora realizada no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da data de ocorrência do evento, tenha, com relação à Emissora (a) qualquer efeito adverso relevante nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura; e/ou (b) qualquer evento ou condição que, após decurso do prazo ou envio de notificação, ou ambos, possa resultar em um Evento de Inadimplemento (“Evento Adverso Relevante”);
- (ix) caso as declarações feitas pela Emissora e/ou pelos Intervenientes Garantidores, nos documentos que instruem a Emissão, de qualquer forma, no curso das análises que instruíram a decisão de investimento, sejam falsas ou enganosas, ou ainda, sejam incorretas ou inconsistentes ou incompletas;
- (x) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita nesta Escritura;
- (xi) trânsito em julgado de uma ou mais sentenças judiciais, sentenças arbitrais definitivas ou emissão de um ou mais laudos arbitrais definitivos contra a Emissora que resulte(m) ou possa(m) resultar, em conjunto ou isoladamente, em obrigação de pagamento para a Emissora de valor individual ou

agregado, igual ou superior, a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se essa obrigação (a) for paga nos termos e prazos estabelecidos na(s) sentença(s) ou no(s) laudo(s) arbitral(is), ou (b) for garantida por ativos suficientes da Emissora, seguro garantia ou carta de fiança no âmbito da execução, desde que, em qualquer dos casos deste subitem (b), seja aceita pelo juízo competente;

- (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Emissora e/ou dos Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas, incluindo mas não se limitando a licenças ambientais e do órgão regulador do setor de atuação da Emissora e/ou dos Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas;
- (xiii) pagamentos aos acionistas/sócios da Emissora e/ou dos Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, quando a Emissora e/ou os Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas estiver(em) em mora com relação às Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo legal obrigatório previsto em lei;
- (xiv) redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos e ou alteração de estatuto social ou objeto social da Emissora que implique na concessão de direito de retirada aos acionistas;
- (xv) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xvi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas na Escritura, sem prévia autorização dos Debenturistas;
- (xvii) na hipótese de quaisquer dos documentos referentes à Emissão se tornarem comprovadamente inexecutáveis ou inválidos nos termos da legislação aplicável, e tal evento não seja sanado no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que a Emissora tomar conhecimento do referido evento; ou
- (xviii) não observância, pela Emissora, enquanto houver Debêntures em circulação, da relação máxima obtida pela divisão entre a Dívida Líquida e o EBITDA, a ser calculada anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e de suas controladas ("Índices e Limites Financeiros"), conforme estabelecido abaixo:

Exercício Fiscal	Índices e Limites Financeiros
31/12/2012	3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos)
31/12/2013	3,30 (três inteiros e trinta centésimos)



31/12/2014	3,00 (três inteiros)
31/12/2015	2,70 (dois inteiros e setenta centésimos)
31/12/2016	2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos)
31/12/2017	2,40 (dois inteiros e quarenta centésimos)
31/12/2018	2,30 (dois inteiros e trinta centésimos)

Para os fins do disposto no inciso (xviii) acima:

"Dívida Líquida" significa a Dívida Total menos o saldo em caixa, saldo de aplicações financeiras e o diferencial a receber por operações com hedge/derivativo;

"Dívida Total" significa o somatório dos empréstimos da Emissora e de suas controladas consolidadas (não sendo considerados empréstimos as operações destinadas a crédito imobiliário e os financiamentos de projetos destinados aos *shoppings*), financiamentos, títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, títulos descontados, e seus respectivos encargos financeiros, diferencial a pagar por operações com *hedge*/derivativos, arrendamento mercantil / *leasing* financeiro e avais e todas as garantias prestadas a terceiros que não fazem parte do grupo econômico da Emissora; e

"EBITDA" significa em relação aos 12 (doze) meses anteriores à data de apuração dos Índices e Limites Financeiros, o somatório (i) do resultado antes do imposto sobre a renda e a contribuição social sobre o lucro líquido, equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários; (ii) das despesas de depreciação e amortização ocorridas no período; e (iii) das despesas financeiras líquidas.

Os Índices e Limites Financeiros serão acompanhados pelo Agente Fiduciário anualmente, com base nas informações financeiras consolidadas da Emissora e de suas controladas e do relatório expedido pelo auditor independente demonstrando a apuração dos Índices e Limites Financeiros.

5.3.1.2 A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento descritos nos itens (i); (iii); (v); (vi); (x); (xi); (xiii); (xiv); (xv); (xvi); ou (xvii) acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, se aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá declarar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir da Emissora e dos Intervenientes Garantidores os pagamentos que forem devidos.

5.3.1.3 Na ocorrência de quaisquer outros Eventos de Inadimplemento não mencionados na Cláusula 5.3.1.2 acima, o Agente Fiduciário deverá, assim que ciente, convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Cláusula 8ª desta Escritura. Na Assembleia Geral de Debenturistas instalada em primeira convocação, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e

cinco por cento) das Debêntures em circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures. Não havendo aprovação quanto a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures. No caso de Assembleia Geral de Debenturistas instalada em segunda convocação, os Debenturistas poderão optar por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures por deliberação da maioria dos presentes.

5.3.2 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta com aviso de recebimento à Emissora e aos Intervenientes Garantidores, com cópia para o Banco Mandatário e Agente Escriturador, informando tal evento, para que a Emissora efetue o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da data de recebimento da carta encaminhada pelo Agente Fiduciário.

5.3.3 A CETIP deverá ser comunicada com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência do pagamento referido no item 5.3.2 acima.

5.3.4 Caso a Emissora não proceda ao resgate das Debêntures na forma estipulada na Cláusula 5.3.2 acima, além dos Juros Remuneratórios devidos, serão acrescidos ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures os Encargos Moratórios e Multa, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, conforme Cláusula 4.8.3 acima.

6. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS INTERVENIENTES GARANTIDORES

6.1 A Emissora e os Intervenientes Garantidores, de forma solidária, adicionalmente, obrigam-se a:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) dentro de, no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, bem como das demonstrações financeiras consolidadas de seu grupo econômico, acompanhadas de parecer dos auditores independentes e ainda de relatório demonstrando a apuração dos Índices e Limites Financeiros, a memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias à sua apuração, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes, todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (ii) declaração de Diretor da Emissora atestando a veracidade, ausência de



vícios e suficiência dos referidos Índices e Limites Financeiros e o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão;

- (b) anualmente, comprovação de que a soma total do patrimônio, bens e direitos de cada Interviente Garantidor Pessoa Jurídica, no período de 12 (doze) meses imediatamente anterior compreende montante igual ou superior ao valor garantido;
 - (c) notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar, cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, dentro de 7 (sete) dias úteis após sua realização;
 - (d) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 5.3 acima em até 2 (dois) dias úteis após a sua ocorrência; e
 - (e) 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 e reuniões do conselho de administração da Emissora e/ou dos Intervientes Garantidores que, de alguma forma, possam influir de modo ponderável o 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;
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM 476;
- (iii) atender integralmente às obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, abaixo transcritas:
- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
 - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social.

- (d) manter os documentos mencionados no item (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - (e) observar as disposições da Instrução da CVM 358 no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente aos Coordenadores e ao Agente Fiduciário; e
 - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP;
- (iv) enviar à CETIP: (a) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea (c) do subitem (iii) acima; (b) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo de 1 (um) dia útil a contar do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (c) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP nº 28, de 2 de abril de 2009;
 - (v) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
 - (vi) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacionem com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 8ª desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
 - (vii) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
 - (viii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, aos Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
 - (ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
 - (x) notificar, em até 1 (um) dia útil, o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento, previstos na Cláusula 5.3.1 acima;

- (xi) manter seus bens relevantes adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (xii) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP;
- (xiii) arcar com todos os custos decorrentes: (a) da Emissão e da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora e atos constitutivos das Garantias à presente Emissão; e (c) das despesas com a contratação de Agente Fiduciário, Banco Mandatário e Agente Escriurador;
- (xiv) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade legal da Emissora;
- (xv) não efetuar pagamento de dividendos ou de juros sobre capital próprio caso esteja em mora com relação às Debêntures, exceto pelo mínimo legal exigido na Lei das Sociedades por Ações;
- (xvi) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;
- (xvii) contratar, às suas expensas, sempre que necessário, escritório de advocacia de renomada reputação a fim de assessorar a Emissora e o Agente Fiduciário na constituição das Garantias mencionadas nesta Escritura, bem como na substituição das Garantias, sempre que novas garantias tiverem de ser constituídas e/ou substituídas, conforme o caso;
- (xviii) informar, em até 1 (um) dia útil, o Agente Fiduciário, assim que tomar conhecimento a respeito de qualquer alteração na legislação e/ou nas práticas contábeis aplicáveis à elaboração das suas demonstrações financeiras que resulte em impacto relevante nos critérios e parâmetros de cálculo dos Índices e Limites Financeiros;
- (xix) manter contratados, durante toda a vigência das Debêntures, Agente Fiduciário, CETIP, Banco Mandatário e Agente Escriurador;
- (xx) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário e previamente aprovadas pela Emissora quando houver tempo hábil para tal aprovação, 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;

- (xxi) manter sempre vigentes as licenças e autorizações relevantes para a boa condução dos negócios da Emissora; e
- (xxii) enviar o organograma societário, dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme previsto na Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 20 (vinte) dias úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual na CVM. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas, e informações sobre o bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

6.2 Os Intervenientes Garantidores se obrigam a fornecer ao Agente Fiduciário as seguintes informações:

- (i) informações sobre quaisquer descumprimentos de quaisquer dos Intervenientes Garantidores, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento de tal descumprimento; e
- (ii) quaisquer informações que o Agente Fiduciário solicitar, necessárias ao cumprimento, por parte de cada Interveniente Garantidor, das suas obrigações previstas nesta Escritura, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da notificação enviada pelo Agente Fiduciário.

7. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1 A Emissora constitui e nomeia a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificada, como agente fiduciário desta Emissão, a qual expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação atualmente em vigor e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

7.1.1 O Agente Fiduciário declara:

- (i) não ter, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e artigo 10 da Instrução CVM 28 e demais normas aplicáveis, 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 e todas as suas Cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vii) que esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) aceitar a obrigação de acompanhar a ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado, descritas na Cláusula 5.3 desta Escritura;
- (x) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações nela previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- (xii) a pessoas que o representa na assinatura desta Escritura tem poderes bastantes para tanto.

7.2.1 A Emissora, por sua vez, declara não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções.

7.3 Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a contar do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou pela CVM.

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

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



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


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

7.3.5 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCERJA, onde será inscrita a presente Escritura e nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos.


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

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

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, baseado unicamente nas informações prestadas pela Emissora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das declarações ora apresentadas, com o quê os Debenturistas ao subscreverem ou adquirirem as Debêntures declaram-se cientes e de acordo; 

- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e eventuais 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;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (viii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como do valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, às expensas desta;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes na forma da Cláusula 4.9 desta Escritura, às expensas da Emissora;
- (xii) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea b, da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - (a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigação prestação de informações pela Emissora;
 - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora.

- (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - (e) amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura e demais documentos da Oferta;
 - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
 - (j) declaração sobre a suficiência e exequibilidade das Garantias prestadas nos termos das Cláusulas 4.10 e 4.11 acima; e
 - (k) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora 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. Para tanto, a Emissora deverá disponibilizar cópia do organograma atualizado do seu grupo societário, contendo, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.
- (xiv) colocar o relatório de que trata o item (xiii) acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, pelo menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
 - (b) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - (c) na CVM;
 - (d) na CETIP; e 

- (e) na sede do Coordenador Líder;
- (xv) publicar, nos órgãos da imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no inciso anterior;
- (xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Mandatário e Agente Escriturador, ao Agente Fiduciário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza o Banco Mandatário, o Agente Escriturador 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, nos termos e nos limites previstos nesta Escritura;
- (xvii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura e das Garantias, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer, e os Índices e Limites Financeiros, conforme informações disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores da Emissora, na forma desta Escritura, informado prontamente aos Debenturistas as eventuais inadimplências verificadas;
- (xix) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados esclarecimentos adicionais. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;
- (xx) cumprir os termos e condições estabelecidos nos Contratos de Garantia.
- (xxi) calcular diariamente o Valor Nominal Unitário das Debêntures, em conjunto com a Emissora, disponibilizando-o aos Debenturistas e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou do site www.pentagonotrustee.com.br; e
- (xxii) acompanhar junto à Emissora e ao Banco Mandatário, em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado nesta Escritura de Emissão.

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



- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios correspondentes e demais encargos devidos nas condições especificadas;
- (ii) executar as Garantias, aplicando o produto no pagamento integral dos Debenturistas;
- (iii) requerer a falência, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, da Emissora;
- (iv) tomar todas as providências para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial e/ou insolvência da Emissora.

7.6 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 7.5 (i) a (iv) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar, por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria das Debêntures em circulação quando tal hipótese se referir ao disposto na Cláusula 7.5 (v) acima.

7.7 Será devido, pela Emissora, ao Agente Fiduciário, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura, correspondentes a uma remuneração anual de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a assinatura desta Escritura, e os demais pagamentos, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

7.7.1 A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido); e (v) de quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda), nas alíquotas vigentes correspondentes ao pagamento.

7.7.2 A remuneração devida ao Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 7.7 acima será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do IGP-M, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela de que trata a Cláusula 7.7 acima, até as despesas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

7.7.3 A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando, em nome dos Debenturistas, na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

7.7.4 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas razoavelmente incorridas pelo Agente Fiduciário no estrito exercício da função de Agente Fiduciário, conforme sejam comprovadamente necessárias para o exercício de referida função, tais como, notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização, entre outras.

7.7.5 Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, o qual será atualizado pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

7.7.7 Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação, fica estabelecido que o Agente Fiduciário deve devolver, no prazo máximo de 72 (setenta e duas horas), a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data do efetivo cancelamento ou resgate da totalidade, à Emissora. Em caso de mora na devolução, a parcela da remuneração em atraso ficará sujeita a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que a contagem de mora ocorrerá a partir da notificação da Emissora ao Agente Fiduciário nesse sentido.

7.7.8 Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá devolver à Emissora, no prazo máximo de 72 (setenta e duas horas), a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição. Em caso de mora na devolução, a parcela da remuneração em atraso ficará sujeita a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que a contagem de mora ocorrerá a partir da notificação da Emissora ao Agente Fiduciário nesse sentido.

7.7.9 Caso sejam alteradas as condições da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a avaliar os impactos destas alterações nos serviços ora descritos visando à alteração da remuneração do Agente Fiduciário.

7.8 A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos.

7.8.1 O ressarcimento a que se refere à Cláusula 7.8 acima será efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

7.8.2 Tais despesas a serem adiantadas ou reembolsadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações judiciais propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas.

7.8.3 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Emissora.

7.8.4 As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 20 (vinte) dias úteis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência, assim que arbitrada em juízo.

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

7.8.6 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário (i) que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os Debenturistas; e/ou (ii) relacionados ao cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nesta Escritura de Emissão ou nas Garantias, somente serão válidas mediante a prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

7.8.7 Nenhuma atribuição ou obrigação tácita será interpretada nesta Escritura contra o Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário não será obrigado e/ou vinculado pelas disposições de qualquer outro contrato no qual o Agente Fiduciário não figure como parte e/ou interveniente.

8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS



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

8.2. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou pela CVM.

8.3. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 4.9.1 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.

8.4 As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer *quorum*.

8.5 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 8.5.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

8.5.1 Não se aplica o *quorum* a que se refere a Cláusula 8.5 acima:

- (i) aos casos em que há *quorum* expressamente previsto em outras cláusulas desta Escritura de Emissão; e
- (ii) às alterações (a) de *quorum* previsto nesta Escritura de Emissão; (b) dos Juros Remuneratórios; (c) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão devidos aos Debenturistas; (d) do prazo de vigência das Debêntures; (e) da espécie das Debêntures; (f) da criação de evento de repactuação; e (g) de qualquer Evento de Inadimplemento, as quais deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

8.6 Para os fins de cálculo do *quorum* de instalação e de deliberação nos termos desta Escritura de Emissão, "Debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, à Emissora ou a qualquer

controladora ou controlada, direta ou indireta, da Emissora ou qualquer de seus diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau.

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

8.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

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

8.10 Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS INTERVENIENTES GARANTIDORES

9.1 A Emissora declara e garante que:

- (i) é sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (v) na data de assinatura da presente Escritura, sua celebração e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data ou decorrentes da celebração desta Escritura e da colocação

das Debêntures; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição desta Escritura na JUCERJA e nos cartórios de títulos e documentos competentes, o registro das Debêntures na CETIP e o registro das Garantias;
- (vii) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, nesta data, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi determinada por sua livre vontade;
- (ix) as demonstrações financeiras da Emissora, bem como as demonstrações financeiras consolidadas do grupo econômico, datadas de 31 de dezembro de 2009, 2010 e 2011 e ainda as demonstrações financeiras da Emissora, bem como as demonstrações financeiras consolidadas de seu grupo econômico, para o período encerrado em 31 de março de 2012 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e de seu grupo econômico naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora e de seu grupo econômico;
- (x) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 3.7 desta Escritura;
- (xi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto quando a falta de autorização ou licença não acarretar um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) salvo nos casos em que, de boa fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, 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:

- (xiii) mantém todos seus bens relevantes adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (xiv) não realizará outra oferta pública de debêntures da mesma espécie dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta das Debêntures, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM ; e
- (xv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções previstas nesta Escritura.

9.2 Os Intervenientes Garantidores declaram e garantem que:

- (i) são legalmente capazes para celebrar esta Escritura e estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e societários necessários para tanto;
- (ii) a Fiança ora prestada constitui uma obrigação legal, válida e vinculante de cada Interveniente Garantidor, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (iv) a celebração desta Escritura e a prestação da Fiança aqui estabelecida não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial, contrato ou instrumento do qual cada Interveniente Garantidor seja parte, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem de cada Interveniente Garantidor, ou (c) a rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos.

9.3 A Emissora e/ou os Intervenientes Garantidores obrigam-se a notificar em até 1 (um) dia útil o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações ora prestadas tornem-se inverídicas ou incorretas.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- (i) Para a Emissora:



Sá Cavalcante Participações S.A.

Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401,4º andar

Rio de Janeiro - RJ

22451-040

At. Sr. Francisco Queiroz Vasconcellos

Tel: (21) 3289-0670

Fax: (21) 3289-0632

E-mail: fvasconcellos@sacavalcante.com.br

- (ii) Para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514

22640-102, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro

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

Tel: + 55 (21) 3385-4565

Fax: + 55 (21) 3385-4046

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

- (iii) Para os Intervenientes Garantidores Pessoas Físicas:

Walter Sá Cavalcante

Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401, 4º andar

Rio de Janeiro - RJ

22451-040

Tel.: (21) 3289-0670

Fax: (21) 3289-0632

e-mail: walter@sacavalcante.com.br

leonardo@sacavalcante.com.br

victor@sacavalcante.com.br

- (iv) Para os Intervenientes Garantidores Pessoas Jurídicas:

Sá Cavalcante Participações S.A.

Rua Marquês de São Vicente, nº 52, sala 401,4º andar

Rio de Janeiro - RJ

22451-040

At. Sr. Francisco Queiroz Vasconcellos

Tel: (21) 3289-0670

Fax: (21) 3289-0632



E-mail: fvasconcellos@sacavalcante.com.br

- (v) Para o Banco Mandatário:

Itaú Unibanco S.A.

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, 7º Andar, Torre Eudoro Vilela
04309-010, São Paulo, São Paulo

At.: Claudia Vasconcellos

Tel: (11) 5029-1910

Fax: (11) 5029-1920

e-mail: claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br

- (vi) Para o Agente Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, 7º Andar, Torre Eudoro Vilela
04309-010, São Paulo/SP

At.: João Paulo Silva Euvaldo e Ana Paula Gralhóz Stringueta e Claudia Vasconcellos

Tel: (11) 5029-1963/ 5029-1910

Fax: (11) 5029-1535/ 5029-1528/ 5029-1920

e-mails: joão.euvaldo@itau-unibanco.com.br e ana.strigueta@itau-unibanco.com.br e
claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br

- (vii) Para a CETIP:

CETIP S.A. – Mercados Organizados

Av. República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170 - Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) 2276-7474

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

ou

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 4º andar, CEP 01452-000 - São Paulo, SP

Tel.: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3115-1564

At.: Gerência de Valores Mobiliários

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



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

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


10.4 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser imediatamente comunicada às demais partes.

10.5 Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “dia útil” qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados nacionais ou ainda, quando não houver expediente bancário nas Cidades de São Paulo, no Estado de São Paulo, ressalvados os casos de pagamentos que devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente “dia útil” será qualquer dia da semana, exceto sábado, domingo ou feriado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

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

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

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

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

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

10.11 Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura, da Fiança, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como de eventuais seus aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

10.12 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que tenha sido, ou seja, encaminhado pela Emissora, ou por seus colaboradores, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora de elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

10.14 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

10.16 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas.

comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas, conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não decorra da legislação aplicável.

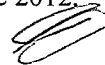
11. FORO

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

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura, em 9 (nove) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

* * *

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2012.



[Página 1/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]

VSC
x

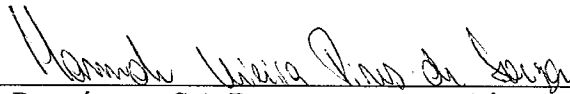


SÁ CAVALCANTE PARTICIPAÇÕES S.A.

Por:

Cargo:

[Página 2/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: *Hannah Vieira Reis de Souza*

Cargo: *Procuradora*



[Página 3/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sã Cavalcante Participações S.A.]



WALTER DE SÁ CAVALCANTE



[Página 4/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a series of overlapping loops and curves, positioned above a horizontal line.

LEONARDO DE SÁ CAVALCANTE

A small, stylized handwritten mark or signature in black ink, located below the printed name.

[Página 5/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]

VSC
x



VICTOR DE SÁ CAVALCANTE

[Página 6/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavaleante Participações S.A.]

Antónia de Sá Cavaleante

ANTÓNIA DE SÁ CAVALENTE



[Página 7/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]

VSL
x

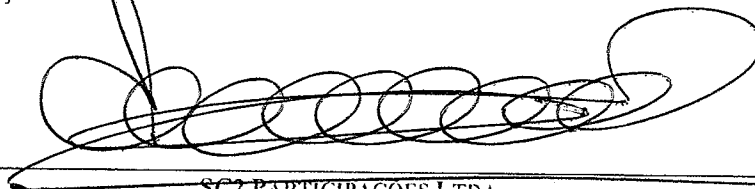


CONSTRUTORA SÁ CAVALCANTE LTDA.

Por:

Cargo:

[Página 8/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and curves, positioned above a horizontal line.

SC2 PARTICIPAÇÕES LTDA.

Por:
Cargo:

A small, stylized handwritten signature in black ink, positioned below the 'Por:' and 'Cargo:' labels.

[Página 9/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]

VSC
/

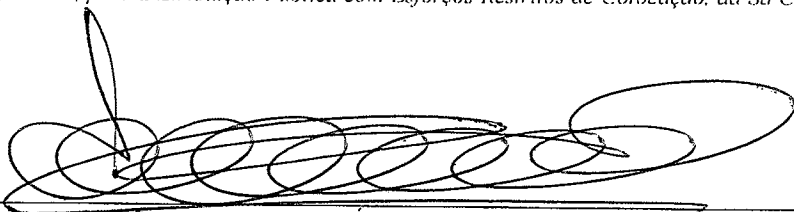


SÁ CAVALCANTE EMPREENDIMENTOS LTDA.

Por:

Cargo:

[Página 10/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sã Cavalcante Participações S.A.]

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

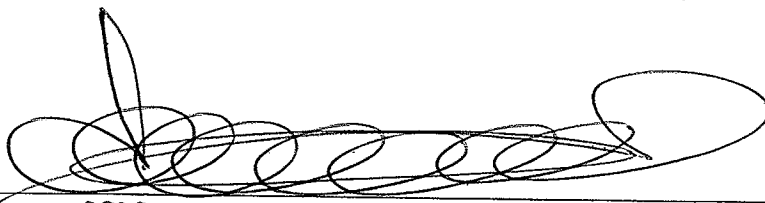
SC2 SHOPPING MESTRE ALVARO LTDA.

Por:

Cargo:

A small, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a few loops.

[Página 11/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

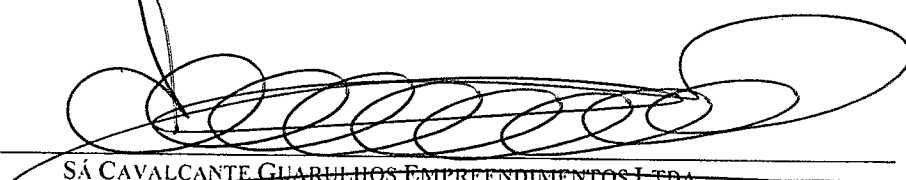
SC2 SHOPPING CENTER TERESINA LTDA.

Por:

Cargo:

A small, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a few loops.

[Página 12/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sã Cavalcante Participações S.A.]



Sã CAVALCANTE GUARULHOS EMPREENDIMENTOS LTDA.

Por:

Cargo:



[Página 13/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

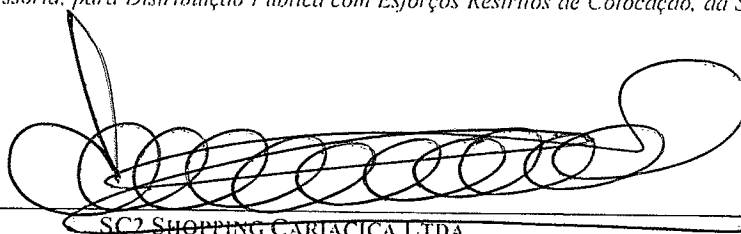
SCS MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS LTDA.

Por:

Cargo:

A small, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a few loops.

[Página 14/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sã Cavalcante Participações S.A.]

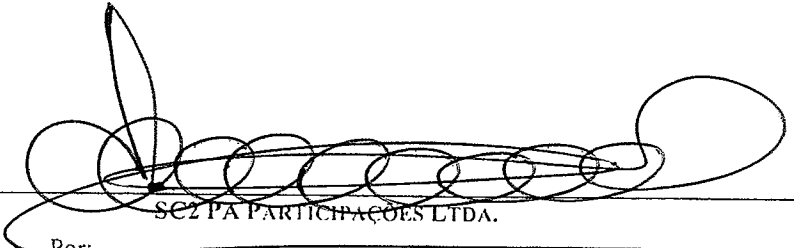
A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.


SC2 SHOPPING CARIACICA LTDA.

Por:
Cargo:

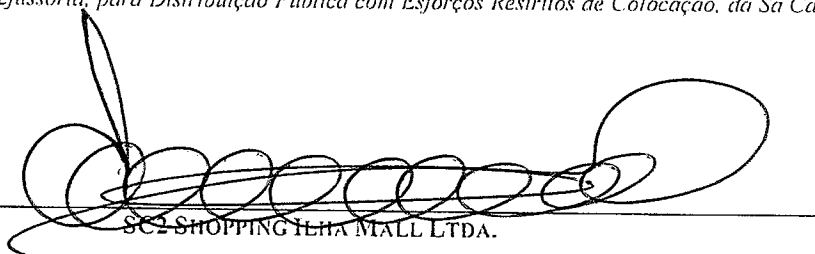
A small, stylized handwritten signature in black ink, positioned below the 'Cargo:' label.


[Página 15/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sá Cavalcante Participações S.A.]



SEZ PA PARTICIPAÇÕES LTDA.
Por: _____
Cargo: _____ 

[Página 16/16 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira (1ª) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantias Adicionais Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Sã Cavalcante Participações S.A.]



SC2 SHOPPING IEMA MALL LTDA.
Por: _____
Cargo: _____ 

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG: