

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., CELEBRADO

ENTRE

WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,
na qualidade de Emissora

E

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
na qualidade de Agente Fiduciário

E, AINDA,

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

15 DE FEVEREIRO DE 2012



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado

WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, 920, 16º andar, conjunto 161, sala 59, Vila Cordeiro, CEP 04583-904, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.355.015/0001-47, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, de outro lado

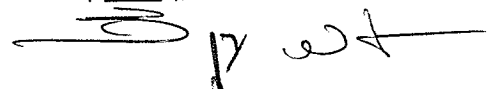
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de Agente Fiduciário, representando a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente emissão ("Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

como Garantidores,

WTORRE S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920, 16º andar, Conjunto 161, sala 71, Vila Cordeiro, CEP 04583-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.022.301/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("WTorre");

REAL PROPERTIES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, 920, 16º andar, conjunto 161, sala 01, Vila Cordeiro, CEP 04583-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.247.215/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Real Properties");

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



PAULO REMY GILLET NETO, brasileiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 38.265.568-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 139.772.102-20, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano ("Paulo") e, em conjunto com WTorre e Real Properties e Walter, os "Garantidores", casado em regime de comunhão parcial de bens com VALÉRIA SOUSA MARQUES GILLET, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade RG nº 37.113.759-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 370.326.821-20, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua George Eastman, nº 280, Vila Tramontano ("Valéria")

(sendo os Garantidores, em conjunto com o Agente Fiduciário e com a Emissora, doravante denominados "Partes").

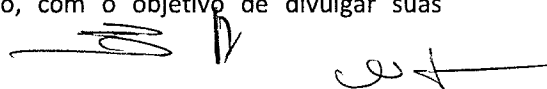
CONSIDERANDO QUE:

I - em 1º de julho de 2008, a Emissora firmou com a Sociedade Esportiva Palmeiras ("SEP") o Contrato de Investimento para Desenvolvimento Imobiliário ("Contrato de Investimento"), objetivando o desenvolvimento e implantação de uma arena multi-uso ("Arena"), assim como a sua exploração em contraprestação aos investimentos feitos pelas Emissora, conforme os termos e condições do Contrato de Investimento;

II - a exploração da Arena foi operacionalizada por meio da concessão de direito real de superfície outorgada na Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças ("Escritura de Superfície"), lavrada em 15 de julho de 2010, conforme aditada, pelo 22º Tabelião de Notas de São Paulo, no Livro 3.962, Fls. 175, com a SEP, por meio da qual a Emissora obteve, pelo prazo de 30 (trinta) anos, contado da data de funcionamento da Arena, entendendo-se, como tal data, o primeiro evento destinado ao público realizado na Arena, a concessão da superfície para exploração de área do imóvel da SEP, onde está instalado o estádio de futebol denominado Palestra Itália ("Área de Superfície"), na forma do disposto no artigo 21 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada e na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil");

III - a Arena atenderá as exigências do Caderno de Especificações da FIFA vigentes à época da lavratura da Escritura de Superfície, e, portanto, terá capacidade mínima para 40.000 (quarenta mil) expectadores em lugares sentados e numerados, com uma previsão mínima de 200 (duzentos) camarotes, 10.000 (dez mil) cadeiras e 2.000 (dois mil) lugares destinados aos integrantes de imprensa, tudo em conformidade com o projeto legal ("Projeto") e a Escritura de Superfície;

IV - a Emissora contratará empresas de marca renomada no mercado, que, após tomar conhecimento das características da Arena, do Projeto, da Escritura de Superfície e do prazo previsto para a conclusão das obras da Arena, firmarão contratos de patrocínio e contratos de patrocínio na modalidade de "apoio", conforme o caso, com o objetivo de divulgar suas



marcas/produtos na condição de patrocinadores ou patrocinadores apoio, respectivamente, passando, portanto, a deter direitos de utilização de determinadas áreas da Arena ("Contratos de Patrocínio" e "Contratos Apoio");

V - do mesmo modo, a Emissora contratará uma empresa de marca renomada no mercado, que, após tomar conhecimento das características da Arena, do Projeto, da Escritura de Superfície e do prazo previsto para a conclusão das obras da Arena, passará a divulgar sua marca utilizando-a como parte do nome que será conferido à Arena, passando, portanto, a deter direitos de utilização de determinadas áreas da Arena ("Contrato de Naming Rights"); e

VI - a Emissora, na qualidade de responsável pela construção da Arena e desenvolvimento do Projeto, pretende captar recursos de terceiros para financiamento do Projeto, comprometendo-se, a dar em garantia das obrigações assumidas neste instrumento, os direitos a que faz jus, emergentes da Escritura de Superfície, dos Contratos de Patrocínio; Contratos Apoio e do Contrato de Naming Rights.

Resolvem, as Partes, por esta e na melhor forma de direito firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. AUTORIZAÇÃO

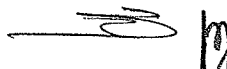
1.1. A 1ª emissão, pela Emissora, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única ("Emissão" e "Debêntures") e sua distribuição pública com esforços restritos de distribuição ("Oferta"), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), serão realizadas com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 14 de fevereiro de 2012 ("AGE"), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e do Estatuto Social da Emissora.

2. REQUISITOS

2.1. A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Arquivamento e Publicação das Deliberações

2.1.1.1. A ata da AGE de que trata a Cláusula 1.1 acima será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e será publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo e (ii)



no jornal Valor Econômico, edição nacional, nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. Inscrição e Registro desta Escritura e Eventuais Aditamento

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

2.1.2.2. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados ou averbados, conforme o caso, em cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme disposto no artigo 129, item 3, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e alterações posteriores.

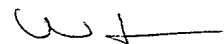
2.1.3. Registro na CVM

2.1.3.1. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de colocação.

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

2.1.4.1. As Debêntures serão registradas para: (a) distribuição pública com esforços restritos no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 2.1.4.2 abaixo, no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.1.4.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.1.4.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476 e do cumprimento, pela Emissora, do disposto no artigo 17 de referida Instrução.



2.1.5. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.5.1. A presente Oferta está automaticamente dispensada de registro na ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º do artigo 25 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código de Regulação ANBIMA").

2.1.6. Registro da Escritura em Cartório de Títulos e Documentos

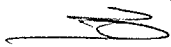

2.1.6.1. Nos termos do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, em virtude da garantia fidejussória, a Escritura deverá ser levada a registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo e Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em até 20 (vinte) dias úteis contados de sua assinatura. A Emissora deverá enviar cópia desta Escritura registrada nos cartórios competentes no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de efetivação do último registro.

2.1.7. Registro do Contrato de Cessão Fiduciária em Cartório de Títulos e Documentos

2.1.7.1. Tendo em vista que a presente emissão conta com a garantia real de cessão fiduciária de direitos emergentes da Arena, o Contrato de Cessão Fiduciária, conforme definido abaixo, será levado a registro pela Emissora em Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo, Estado de São Paulo e do Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em no máximo, 20 (vinte) dias úteis contados de sua assinatura. Após o deferimento do referido registro, a Emissora deverá encaminhar uma cópia autenticada da via original registrada do Contrato de Cessão Fiduciária para o Agente Fiduciário.

2.1.8. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Cartório de Títulos e Documentos e no Livro de Ações

2.1.8.1 Tendo em vista que a presente emissão conta com a garantia real de alienação fiduciária de ações da Emissora, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme abaixo definido, será levado a registro pela Emissora em Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo, Estado de São Paulo e do Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em no máximo, 20 (vinte) dias úteis contados de sua assinatura. Após o deferimento do referido registro, a Emissora deverá encaminhar uma cópia autenticada da via original registrada do Contrato de Alienação Fiduciária para o Agente Fiduciário. A Emissora deverá, ainda, registrar a alienação fiduciária em seu Livro de Ações e encaminhar cópia ao Agente Fiduciário.

IX 




3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o artigo 2º de seu Estatuto Social, o objeto social da Emissora compreende: (i) a implementação e administração de empreendimentos imobiliários esportivos, tais como arenas multi-uso; (ii) gestão de toda a estrutura do empreendimento, tais como a instalação de estabelecimentos de comércio diversos, inclusive alimentação; (iii) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em sociedades, empresárias ou civis, e fundos de investimento imobiliário; e (iv) a administração de bens e recursos próprios.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Escritura constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

3.4. Número de Série

3.4.1. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Colocação e Procedimento de Distribuição.

3.5.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do BB – Banco de Investimento S.A. ("Coordenador Líder"), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da 1ª Emissão da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado nesta data entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Colocação").

3.5.2. O plano de distribuição da Oferta seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 ("Plano de Distribuição"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar até no máximo 50



(cinquenta) Investidores Qualificados (conforme definido na Cláusula 3.5.5 abaixo), sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

3.5.3. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.


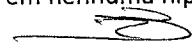
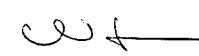
3.5.4. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento de contato de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta.

3.5.5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o Plano de Distribuição, tendo como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, incluindo, mas não se limitando a (i) instituições financeiras; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas físicas ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$300.000,00 (trezentos mil reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (v) fundos de investimento, respeitado o disposto na Cláusula 3.5.6 abaixo; e (vi) administradores de carteira e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (vii) regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios ("Investidores Qualificados").

3.5.6. Nos termos da Instrução CVM 476 e para os fins da Cláusula 3.5.5 acima, (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no item (iv) da Cláusula 3.5.5 acima deverão subscrever, no âmbito da Oferta, no mínimo, uma Debênture.

3.5.7. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures; serão atendidos os clientes Investidores Qualificados do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Qualificados, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

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

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, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Mandatário") e o agente escriturador será a Itaú Corretora de Valores S.A. ("Agente Escriturador"), cujas definições incluem, respectivamente, qualquer outra instituição que venha suceder o Banco Mandatário e/ou Agente Escriturador na prestação dos serviços previstos nesta Cláusula.

3.7. Destinação dos Recursos

3.7.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão integralmente destinados ao desenvolvimento e implementação do Projeto e construção da Arena.

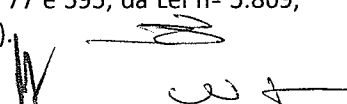
4. GARANTIAS

4.1. Garantia Fidejussória

4.1.1. Os Garantidores neste ato obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadores, renunciando expressamente ao benefício de ordem conforme descrito na Cláusula 4.1.3 abaixo, obrigando-se como principais pagadores e solidariamente com a Emissora, responsáveis por todas as obrigações da Emissora nos termos das Debêntures e desta Escritura, pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração incidente sobre as Debêntures e os Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), devidos pela Emissora nos termos das Debêntures e desta Escritura, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura ("Fiança" e "Valor Garantido").

4.1.2. Os Garantidores obrigam-se a pagar o Valor Garantido no prazo de 2 (dois) dias úteis contados a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário aos Garantidores informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parte do Valor Garantido. Os pagamentos serão realizados pelos Garantidores de acordo com o estabelecido nesta Escritura e fora do âmbito da CETIP.

4.1.3. Os Garantidores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza e demais direitos previstos nos artigos 366, 821, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 77 e 595, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").



4.1.3.1. Os Garantidores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures e das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura.

4.1.4. Silvia e Valéria expressamente concedem a outorga uxória, conforme estipulado pelo artigo 1.647 do Código Civil, à concessão da fiança de que trata a Cláusula 4.1.1 acima, por seus respectivos cônjuges, Walter e Paulo, já qualificados.

4.1.5. Os Garantidores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula 4.1, observado, entretanto, que os Garantidores desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor honrado pelos Garantidores nos termos da Fiança somente após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura.

4.1.6. A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento integral do Valor Garantido, inclusive nos casos de prorrogação da Emissão.

4.1.7. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes for necessário até a integral liquidação do Valor Garantido.

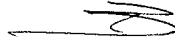
4.1.8. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Garantidores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

4.1.9. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor dos Debenturistas desta Emissão não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.2. Garantias Reais

4.2.1. Cessão Fiduciária.

4.2.1.1. Para assegurar o cumprimento de suas obrigações pecuniárias, principais e acessórias, assumidas nesta Escritura, a Emissora cederá fiduciariamente, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), até a quitação das Debêntures, aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada:



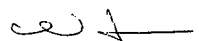
- (i) todos os direitos emergentes da Escritura de Superfície, o que inclui, mas não se limita, ao direito à exploração comercial da Arena, na forma da cláusula quarta da Escritura de Superfície, bem como quaisquer multas ou penalidades pagas pela SEP à Emissora no âmbito da Escritura de Superfície;
- (ii) todos os direitos creditórios oriundos da exploração comercial da Arena, que nos termos da cláusula 4.2.1 da Escritura de Superfície, incluem, mas não se limitam a (a) receitas advindas da locação da Arena (conforme definida na Escritura de Superfície) para quaisquer eventos, inclusive jogos de futebol; (b) receitas advindas da locação de cadeiras e camarotes; (c) receitas advindas da exploração das demais áreas da Arena, tais como estacionamento, locação de lojas, lanchonetes, entre outros; (d) receitas advindas de contratos de exploração comercial da imagem da Arena, do nome da Arena ou de setores da Arena ("Direitos Creditórios"); incluem-se entre os Direitos Creditórios, ainda, quaisquer valores recebidos pela Emissora a título de sinal, adiantamento e antecipações, entre outros, relacionados à exploração da Superfície; excluem-se da definição de Direitos Creditórios as receitas oriundas da Superfície devidas à Sociedade Esportiva Palmeiras, nos termos dos percentuais estabelecidos na cláusula 4.2.2 da Escritura de Superfície;
- (iii) o crédito de titularidade da Emissora decorrente da conta de depósitos nº 5.942-0, mantida na agência 3.132-1 do Banco do Brasil S.A., bloqueada em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, denominada "Conta de Recebimento", na qual os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios deverão ser depositados e/ou transferidos por qualquer meio; e
- (iv) todos os valores ou bens recebidos pela Emissora como forma de pagamento dos Direitos Creditórios devidamente onerados em favor dos Debenturistas, de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária.

4.2.2. Alienação Fiduciária de Ações.

4.2.2.1. Para garantir o integral e pontual pagamento das obrigações previstas nesta Escritura, a Real Properties, na qualidade de alienante fiduciária, conforme definida no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), em caráter irrevogável e irretratável, alienará fiduciariamente 52.915.961 (cinquenta e dois milhões, novecentas e quinze mil, novecentas e sessenta e uma) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, de emissão da Emissora e atualmente detidas pela Real Properties, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ("Ações Alienadas") em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Alienação Fiduciária").

4.2.2.2. Integrarão automaticamente a Alienação Fiduciária:







- (i) todos os direitos (ressalvado o direito de voto nos termos da Cláusula 7.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Ações Alienadas acima descritas, a qualquer título, bem como quaisquer bens em que as Ações Alienadas sejam convertidas (inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários ou títulos de crédito), sendo que os dividendos ou juros sobre o capital próprio integrarão a presente garantia; e
- (ii) todas as ações que porventura forem atribuídas à Alienante Fiduciária, por força de desmembramentos ou grupamentos das Ações Alienadas, distribuição de bonificações em ações, ou exercício de direito de preferência referente às Ações Alienadas (as Ações Alienadas em conjunto com as novas ações a serem atribuídas à Alienante Fiduciária, nos termos desta cláusula, e seus acessórios – direitos, rendimentos, frutos e vantagens relativos a essas ações, serão denominados simplesmente “Ações”). A Emissora deverá fazer com que seja averbado junto ao registro das novas Ações o presente gravame, quando da emissão destas, independentemente de solicitação nesse sentido pelo Agente Fiduciário, tomando todas as demais providências necessárias para tanto;

4.2.3. A Escritura, o Contrato de Colocação, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações serão referidos, em conjunto, como “Documentos da Emissão”.

4.3. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor dos Debenturistas desta Emissão não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

5. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

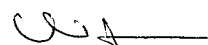
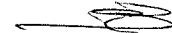
5.1. Características Básicas

5.1.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será 28 de fevereiro de 2012 (“Data de Emissão”).

5.1.2. Conversibilidade, Tipo e Forma. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados.

5.1.3. Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional.

5.1.4. Prazo e Data de Vencimento. As Debêntures terão prazo de vencimento de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, vencendo em 28 de fevereiro de 2013 (“Data de



Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures previstas na Cláusula 6 abaixo. Na ocasião do 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, calculados conforme a Cláusula 5.5 abaixo.

5.1.5. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de Reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

5.1.6. Quantidade de Debêntures Emitidas. Serão emitidas 60 (sessenta) Debêntures.

5.1.7. Série. A Emissão será realizada em série única.

5.1.8. Comprovação de Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Agente Escriurador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela CETIP em nome do debenturista, quando estes títulos estiverem custodiados eletronicamente no SND.

5.2. Subscrição

5.2.1. Prazo de Subscrição. As Debêntures serão subscritas em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão.

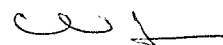
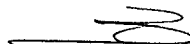
5.2.2. Preço de Subscrição. O preço de subscrição de cada Debênture será seu Valor Nominal Unitário.

5.3. Integralização e Forma de Pagamento

5.3.1. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP.

5.4. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário

5.4.1. Não haverá atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures.



5.5. Remuneração

5.5.1. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios estabelecidos com base na variação acumulada de 129,00% (cento e vinte e nove por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de um dia denominada "Taxa DI over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário, disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture, desde a data de subscrição e integralização das Debêntures ("Data de Integralização"), e pagos na Data de Vencimento, ou data de vencimento antecipado das Debêntures, ou na data de resgate antecipado, o que ocorrer primeiro, de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5.5.3 abaixo ("Remuneração").

5.5.2. A Remuneração será paga em uma única parcela na Data de Vencimento, qual seja, 28 de fevereiro de 2013.

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

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

onde:

J Valor da Remuneração acumulado no Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe Valor Nominal das Debêntures, informado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI Produtório das Taxas DI-Over com uso do percentual aplicado, da Data de Integralização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$$

onde:

n Número total de Taxas DI-Over consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;



p Percentual a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, correspondente a 129 (cento e vinte e nove inteiros);

TDI_k Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

k 1, 2, ..., n.

DI_k Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*over extra-grupo*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Observações:


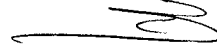
- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP;

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

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

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

- (v) Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização e termina na data de pagamento da Remuneração (quer seja a Data de Vencimento, ou data de vencimento antecipado da Debêntures, ou na data de resgate antecipado, o que ocorrer primeiro).



5.5.4. Observado o disposto na Cláusula 5.5.5 abaixo, no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDI_k", a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora ou dos Garantidores, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.5.5. Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, imediatamente, em caso de extinção ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data de término do prazo de qualquer um dos eventos previstos no início desta Cláusula 5.5.5, convocar Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD"), na forma do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, para deliberar, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração ("Remuneração Substitutiva"). Até o momento da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada para apuração de "TDI_k", a última Taxa DI divulgada oficialmente. Caso Debenturistas reunidos em AGD, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), não aprovem a Remuneração Substitutiva proposta pela Emissora, será aplicada automaticamente no lugar da Taxa DI, a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

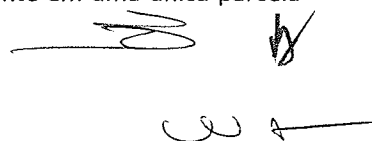
5.5.6. Os Garantidores desde já concordam com o disposto nas Cláusulas 5.5.4 e 5.5.5 acima, declarando que o ali disposto não importará em novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de acarretar a obrigação à Emissora de resgatar as Debêntures, conforme acima previsto, ou no caso de inadimplemento, pela Emissora, de tal obrigação. Os Garantidores desde já concordam e obrigam-se a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto nas Cláusulas 5.5.4 e 5.5.5 acima.

5.6. Repactuação

5.6.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

5.7. Pagamento do Valor Nominal das Debêntures

5.7.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago integralmente em uma única parcela na Data de Vencimento.



5.8. Condições de Pagamento

5.8.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária

5.8.1.1. 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 Banco Mandatário; ou (b) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.

5.8.1.2. Caso qualquer debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

5.8.2. Prorrogação dos Prazos

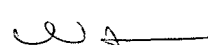
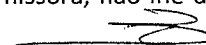
5.8.2.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pelos Debenturistas, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente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

5.8.3. Encargos Moratórios

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

5.8.4. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

5.8.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.5 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito



ao recebimento de remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.9. Publicidade

5.9.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, quais sejam, Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – internet (www.wtorre.com.br). Os referidos atos e decisões deverão ser encaminhados ao Agente Fiduciário por meio eletrônico no prazo de até 3 (três) dias úteis a contar da data da publicação.


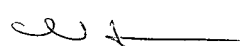
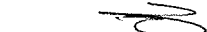
5.10. Aquisição Antecipada Facultativa

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

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

5.11. Resgate Antecipado Facultativo

5.11.1. Exclusivamente na hipótese de a Conta de Recebimento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) contar com saldo superior ao montante suficiente para o pagamento da Remuneração das Debêntures pelo período de 6 (seis) meses, nos termos da cláusula 3.1. do Contrato de Cessão Fiduciária (“Valor de Cobertura”), a Emissora poderá, desde que autorizado pelo Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, realizar o resgate antecipado facultativo, parcial ou total, conforme o caso, das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”), desde que se utilize, para tanto, apenas e tão somente dos valores que excederem o Valor de Cobertura.



5.11.2. O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser precedido de notificação por escrito ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias à realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo ("Notificação do Resgate Antecipado Facultativo").

5.11.3. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula Nona abaixo, para deliberar sobre a proposta de Resgate Antecipado Facultativo pela Emissora.

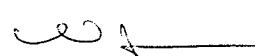
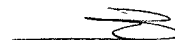
5.11.4. Caso aprovado o Resgate Antecipado Facultativo, o Agente Fiduciário, através de correspondência com o "de acordo" da Emissora, deverá comunicar a CETIP da realização do Resgate Antecipado Facultativo com, no mínimo, 02 (dois) dias úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo. O pagamento das Debêntures resgatadas será feito por meio dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND e, nas demais hipóteses, por meio do Agente Escriturador.

5.11.5. O valor do resgate antecipado devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal a ser resgatado acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se for o caso, desde a Data de Integralização até a Data de Vencimento, trazido a valor presente na data do Resgate Antecipado Facultativo ("Data do Resgate Antecipado Facultativo").

5.11.6. A Notificação do Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (i) a data para o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se for o caso e demais encargos devidos e não pagos até a quantidade de Debêntures a serem resgatadas, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo.

5.11.7. O Resgate Antecipado Facultativo parcial deverá ser realizado: (i) mediante sorteio das Debêntures a serem resgatadas com coordenação do Agente Fiduciário, e divulgado pela imprensa, inclusive no que concerne às regras do sorteio; (ii) para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, conforme procedimentos adotados pela CETIP, por meio de "operação de compra e venda definitiva", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas serão realizados fora do âmbito da CETIP, ficando estabelecido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate parcial, não haverá necessidade de aditar a Escritura ou de qualquer outra formalidade; ou (iii) por meio do Agente Escriturador, no caso dos debenturistas que não estiverem vinculados à CETIP.

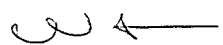
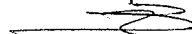
5.11.8. As Debêntures resgatadas antecipadamente deverão ser canceladas.



6. VENCIMENTO ANTECIPADO

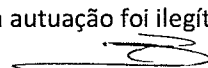

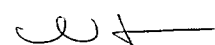
6.1. O Agente Fiduciário poderá, observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e 6.3 abaixo, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora relativas às Debêntures e exigir imediato pagamento pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Integralização das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial na ciência da ocorrência dos seguintes eventos ("Eventos de Inadimplemento"):

- (i) falta de pagamento, pela Emissora ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária devidas aos Debenturistas, nas respectivas datas de vencimento;
- (ii) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, que (a) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico; ou (b) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 5 (cinco) dias;
- (iii) anulação, nulidade, inexecutibilidade ou questionamento pelos Garantidores e/ou por seus controladores, quando aplicável, da garantia fidejussória prestada;
- (iv) liquidação, dissolução, extinção, pedido de aut falência ou de insolvência da Emissora e/ou dos Garantidores, quando aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
- (v) requerimento da falência, pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Emissora e não contestação e depósito elisivo pela mesma no prazo de 2 (dois) dias úteis, contados da data do requerimento;
- (vi) transformação da Emissora em sociedade limitada nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) eventos ou situações que afetem comprovadamente de maneira adversa a capacidade operacional e/ou legal e/ou financeira da Emissora e/ou dos Garantidores de cumprir com suas obrigações relacionadas às Debêntures;
- (viii) inadimplemento, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, de qualquer obrigação financeira da Emissora, dos Garantidores, ou de qualquer empresa do Grupo WTorre, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas; ou ocorrência de qualquer evento ou inadimplemento de qualquer obrigação, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato, que gere ou possa ensejar a declaração de vencimento antecipado de qualquer



obrigação financeira da Emissora e/ou dos Garantidores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas;

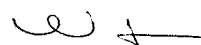
- (ix) protesto de títulos contra a Emissora e/ou Garantidores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; ou (c) tiver sua exigibilidade suspensa por sentença judicial;
- (x) não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou os Garantidores, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se tal decisão judicial tiver sua eficácia suspensa no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados da intimação e enquanto assim permanecer suspensa;
- (xi) não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou os Garantidores, em qualquer ação de execução, cobrança judicial ou monitória (ou conjunto de tais ações) para pagamento de quantia certa, incluindo execuções fiscais, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados da data da respectiva citação, tiver sido comprovado que foi oferecida ou indicada em juízo, garantia de pagamento nos termos da lei processual aplicável;
- (xii) exceto pela garantia em juízo oferecida nos termos da alínea anterior, arresto, seqüestro ou penhora de bens da Emissora e/ou dos Garantidores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados da data do respectivo arresto, seqüestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, seqüestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;
- (xiii) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (xiv) autuações da Emissora pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exceto se, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da respectiva autuação, tiver sido comprovado que a autuação foi ilegítima;



- (xv) alteração ou modificação do objeto social da Emissora, para alterar ou excluir as atividades atualmente desenvolvidas sem a prévia anuência, por escrito, dos Debenturistas;
- (xvi) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores: (a) passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou (b) deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário efetivo da Emissora, exceto se houver prévia anuência dos Debenturistas;
- (xvii) comprovação de que quaisquer declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão são falsas, incorretas ou enganosas;
- (xviii) não cumprimento pela Emissora e/ou pelos Garantidores das obrigações descritas no Contrato de Colocação;
- (xix) constituição, pela Emissora, de garantias de qualquer espécie, sem que as mesmas sejam oferecidas aos Debenturistas;
- (xx) comprovada insuficiência do pacote de garantias, para pagamento do valor das Debêntures, inclusive no que tange à indisponibilidade de recursos para a constituição da Conta de Recebimento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) nas condições estabelecidas;
- (xxi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nas Emissões, sem a prévia anuência dos Debenturistas;
- (xxii) realização de qualquer pagamento de dividendos pela Emissora, além do mínimo obrigatório, conforme disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Emissora esteja descumprindo alguma das condições aqui expressas;
- (xxiii) rescisão, resilição ou anulação sem prévia anuência dos Debenturistas, da Escritura de Superfície;
- (xxiv) atrasos nas obras, superiores a 90 (noventa) dias, relacionados à execução do projeto, exceto em razão de caso fortuito ou força maior;

17



- (xxv) não celebração pela Emissora do Contrato de *Naming Rights*, em até 270 (duzentos e setenta) dias, corridos, contados da Data de Emissão, observado que os Contratos de *Naming Rights*, Apoio e Patrocínios deverão ser celebrados nas seguintes condições: (a) prazo: pelo menos sete anos para o Contrato de *Naming Rights*, pelo menos três anos para os de apoio e pelo menos três anos para os de patrocínio; (b) pagamentos: em parcelas iguais e sucessivas, pelo menos anuais; (c) o Contrato de *Naming Rights* deverá ser celebrado por empresa previamente analisada pelo Coordenador Líder; (d) deverão ser inseridos mitigadores e restrições satisfatórias à rescisão, à inadimplência e à revisão dos contratos, incluindo multas e penalidades;
- (xxvi) dar ao terreno destinação diversa daquela para qual foi concedido o direito de uso da superfície, nos termos da Escritura de Superfície;
- (xxvii) aditamento sem prévia anuência dos Debenturistas, da Escritura de Superfície, exceto aditamentos que visem regularizar a situação da área cedida junto aos órgãos competentes sem que haja alteração nas demais condições da Escritura de Superfície, hipótese em que os Debenturistas deverão ser comunicados sobre as alterações na Escritura de Superfície;
- (xxviii) não cumprimento dos aportes de *equity* requeridos na Emissora, no valor mínimo de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), observados os prazos e valores previstos no cronograma físico-financeiro do projeto, não sanados em no máximo 30 (trinta) dias;
- (xxix) descumprimento de quaisquer das obrigações, principais e/ou acessórias, assumidas para com a SEP não sanadas dentro de 20 (vinte) dias corridos;
- (xxx) redução do capital social da Emissora e/ou dos Garantidores, quando aplicável, sem a prévia anuência dos Debenturistas;
- (xxxi) venda ou alienação de ativos relevantes da Emissora, sem o prévio consentimento dos Debenturistas;
- (xxxii) contratação de novos financiamentos ou aumento do seu endividamento financeiro, exceto se decorrente da presente Emissão, inclusive mútuo, sem a prévia anuência dos Debenturistas; e
- (xxxiii) descumprimento pela Emissora da obrigação de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exequibilidade e solidez das garantias prestadas no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, observado os termos e prazos de cura destes instrumentos.

IX

cel

m

6.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nos itens (i), (iii), (iv), (vi), (viii) e (xviii) da Cláusula 6.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente da convocação de assembleia geral dos titulares das Debêntures desta Oferta.

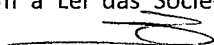
6.3. Na ocorrência dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima, que não são expressamente mencionados na Cláusula 6.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de no máximo 48 (quarenta e oito) horas da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, AGD para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Esta AGD somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação dos titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido). Caso: (i) não haja deliberação na data originalmente estabelecida para realização da assembleia dos Debenturistas desta Oferta, salvo se pela sua suspensão; ou (ii) o quorum citado acima não seja atingido, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Integralização das Debêntures ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento, e demais encargos.

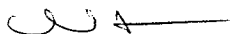
7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e nos demais Documentos da Emissão, a Emissora e, exceto pelas alíneas (viii), (xi), (xv), (xviii), (xx), (xxi), (xxiii), (xxiv) e (xxv) abaixo, os Garantidores, quando aplicável, assumem as obrigações a seguir mencionadas:

- (i) fornecer ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, em tempo hábil, todas as informações necessárias para a consumação da Emissão e da Oferta. A Emissora e os Garantidores serão responsáveis pela suficiência e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a Emissora e os Garantidores a indenizar os Debenturistas, o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário por eventuais prejuízos decorrentes de imprecisões, inveracidades ou omissões relativas a tais informações;
- (ii) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições que sejam relevantes para ou que possam afetar a presente Oferta, ou suas garantias, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial;
- (iii) observar os mandamentos contidos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, em se materializando as situações fático/jurídicas previstas nos citados dispositivos legais;
- (iv) preparar demonstrações financeiras, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;

19







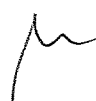
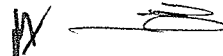
- (v) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- (vi) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (vii) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (viii) divulgar e encaminhar ao Agente Fiduciário suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento de seu exercício social, contendo a declaração do Diretor Presidente da Emissora atestando o cumprimento integral das disposições previstas nesta Escritura, e manter tais demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização, ou até o pagamento integral das Debêntures, o que ocorrer primeiro;
- (ix) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas;
- (x) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 1 (um) dia útil a contar da data de divulgação, e encaminhar ao Agente Fiduciário, a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;
- (xii) encaminhar qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a solicitação feita pelo Agente Fiduciário;
- (xiii) encaminhar ao Agente Fiduciário informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1 acima, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados a partir da sua ciência. O descumprimento deste dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Debenturistas de, a seu exclusivo critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões, inclusive o de declarar o vencimento antecipado;

IX

ce f

h

- (xiv) encaminhar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida, relacionada a um evento de inadimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura, em prazo não superior a 5 (cinco) dias úteis após o seu recebimento;
- (xv) contratar, com a concordância do Coordenador Líder, e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura, incluindo o Banco Mandatário, Agente Escriturador, Banco Depositário, a CETIP e o Agente Fiduciário;
- (xvi) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura;
- (xvii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura dos Documentos da Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações ali previstas;
- (xviii) notificar, no prazo de 2 (dois) dias corridos, o Agente Fiduciário da convocação de qualquer AGD pela Emissora;
- (xix) comparecer às AGDs, sempre que solicitada;
- (xx) não realizar qualquer contratação de novas dívidas, exceto quando tais dívidas sejam subordinadas à Emissão;
- (xxi) não constituir ônus ou gravames sobre os direitos dados em garantia ao Coordenador Líder e não constituir garantias de qualquer espécie a terceiros, sem autorização prévia do Coordenador Líder (*negative pledge*), inclusive em relação às operações subordinadas do item 7.1(xx) acima;
- (xxii) não conceder mútuos, empréstimos, financiamentos, adiantamentos, ou qualquer outra forma de tomada de recursos com seus acionistas (diretos ou indiretos) ou qualquer empresa coligada que, de forma individual ou agregada, superem o montante de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (xxiii) não celebrar qualquer aditamento da Escritura de Superfície, sem a prévia anuência dos titulares das Debêntures;



- (xxiv) não efetuar qualquer alteração societária relacionada à liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização envolvendo a Emissora, sem a prévia anuência do Coordenador Líder; e
- (xxv) enviar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas informações sobre quaisquer andamentos relevantes na Ação Civil Pública nº 0025350-45.2011.8.26.0053, que tramita na 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo.

8. AGENTE FIDUCIÁRIO

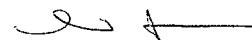
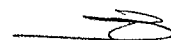
8.1. Nomeação

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

8.2. Declaração

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

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


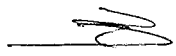
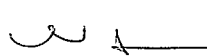



- (vii) que é uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (viii) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ix) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (x) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xi) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- (xii) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura, baseado 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.

8.3. Substituição

8.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, AGD para a escolha do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido), ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a escolha, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 8.3.6 abaixo.

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

8.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em AGD especialmente convocada para esse fim.

8.3.4. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo o mesmo ser arquivado na JUCESP e averbado no cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e, da comarca da sede do Agente Fiduciário substituto, caso o Agente Fiduciário substituto esteja localizado em outra comarca.

8.3.5. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

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

8.3.7. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito, baixados por ato(s) da CVM.

8.4. Deveres

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

- (i) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

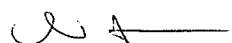
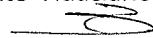
Handwritten mark

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

- (iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, bem como dos demais Documentos da Emissão, quando aplicável, 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;
- (vii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e dos Garantidores;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou nos Garantidores;
- (xi) convocar, quando necessário, AGDs, mediante anúncio publicado, pelo menos 03 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 5.9.1 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (xii) comparecer às AGDs a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as informações abaixo. Para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários, inclusive organograma, necessários à realização do relatório aqui citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização legal à CVM pelo Agente Fiduciário. O



referido organograma deverá contemplar todo o grupo societário, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

(1) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;

(2) alterações estatutárias ocorridas no período;

(3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora, quando aplicável, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;

(4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;

(5) pagamentos da Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;

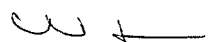
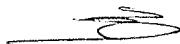
(6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;


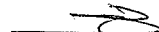
(8) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
e

(9) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

- a. denominação da companhia ofertante;
- b. valor da emissão;
- c. quantidade de debêntures emitidas;



- d. espécie;
- e. prazo de vencimento das debêntures;
- f. tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores;
- g. eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.
- (xiv) disponibilizar o relatório de que trata a alínea (xiii) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 04 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (1) na sede da Emissora;
- (2) no seu escritório;
- (3) na CVM; e
- (4) no endereço do Coordenador Líder, na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures.
- (xv) divulgar as informações referidas na alínea (9) do subitem "xiii" acima em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;
- (xvi) publicar, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 5.9.1 acima, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere a alínea (xiii) acima encontra-se à sua disposição nos locais indicados na alínea (xiv) acima;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;



- (xix) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou por qualquer um dos Garantidores, de qualquer das obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e/ou extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão de Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

(1) à CVM; e

(2) à CETIP.

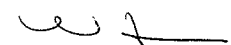
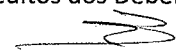
- (xx) acompanhar a ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 6.1 acima e informar imediatamente os Debenturistas da ocorrência de qualquer dos referidos eventos; e

- (xxi) disponibilizar o cálculo atualizado da Remuneração das Debêntures, realizado e enviado pela Emissora e divulgá-lo aos Debenturistas e aos participantes do mercado através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

8.5. Atribuições Específicas

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

- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar as garantias previstas nesta Escritura e nos demais Documentos da Emissão;
- (iii) requerer a falência da Emissora e/ou de qualquer um dos Garantidores;
- (iv) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e



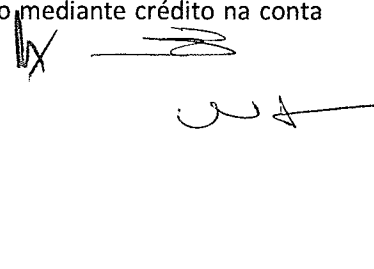
- (v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer um dos Garantidores.

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

8.6. Remuneração do Agente Fiduciário

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

- (i) parcelas anuais de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (ii) No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures após a emissão, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 por hora-homem de trabalho dedicado à: (a) execução das garantias; (b) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas e AGD; e (c) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 05 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das Debêntures os eventos relacionados à alteração: (i) das garantias; (ii) prazos de pagamento; e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados à amortização das Debêntures não são considerados reestruturação das Debêntures;
- (iii) A remuneração prevista nos itens anteriores será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- (iv) As parcelas da remuneração referenciadas no item (i) acima serão atualizadas, pelo IGP-M, a partir da Data de Emissão, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário;
- (v) O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta



corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário, servindo o comprovante de depósito como prova de quitação de pagamento;

- (vi) Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário facultarão à Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários a revisão dos honorários propostos;
- (vii) No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Emissora; e
- (ix) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre as Debêntures na ordem de pagamento.

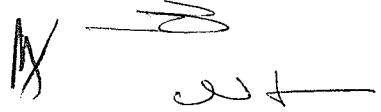
8.6.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração mencionada no item 8.6.1(i) acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

8.6.3. As parcelas da remuneração mencionada no item 8.6.1(i) e (ii) acima serão acrescidas dos seguintes tributos: (a) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (b) Programa de Integração Social (PIS); (c) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (d) Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL); e (e) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o imposto de renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

8.6.4. Na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento da remuneração mencionada no item 8.6.1(i) acima por um período superior a 30 (trinta) dias, referida remuneração será suportada pelos Debenturistas, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Debenturistas para cobertura de risco de sucumbência.

8.7. Despesas

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



possível, pela Emissora.


8.7.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 10 (dez) dias úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

8.7.3. 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 e adiantadas, sempre que possível, pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos razoáveis com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

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

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) extração de certidões;
- (iii) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, transporte e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
- (v) despesas com cartórios e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

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



Agente Fiduciário bem como indenizações pagas em ações judiciais decorrentes do exercício de sua função.

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

9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

9.1. Convocação

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

9.1.2. A convocação das AGDs se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 03 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

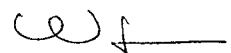
9.1.3. As AGDs deverão ser realizadas em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A AGD em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 08 (oito) dias após a data marcada para a instalação da AGD em primeira convocação.

9.2. Quorum de Instalação

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

9.3. Mesa Diretora

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



9.4. Quorum de Deliberação

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

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

- (i) os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e
- (ii) alterações, que deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da AGD ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, (a) dos quoruns estabelecidos nesta Escritura; (b) das disposições estabelecidas nesta Cláusula 9.4; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 5.5.5 acima; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura; (e) da espécie das Debêntures; ou (f) da criação de evento de repactuação.

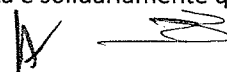
9.4.3. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e os Garantidores, quando aplicável, e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, conforme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

9.5. Debêntures em Circulação

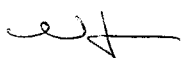
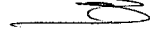
9.5.1. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da AGD previstos nesta Escritura, consideram-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas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

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

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

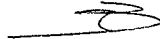


- (i) a Emissora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima de capital fechado de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii) estão devidamente autorizados a celebrar os demais Documentos da Emissão e a cumprir com suas respectivas obrigações, e obtiveram todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, mas sem limitação, aprovações societárias, conforme aplicável, à Emissão e à Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) as pessoas que representam a Emissora e os Garantidores, quando aplicável, na assinatura dos Documentos da Emissão têm poderes bastantes para tanto;
- (iv) as obrigações assumidas nos Documentos da Emissão constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração dos Documentos da Emissão e o cumprimento de suas respectivas obrigações não infringem nenhuma obrigação relevante anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Garantidores;
- (vi) a celebração dos Documentos da Emissão a Emissão, a Oferta e a fiança: (a) não infringem: (1) o estatuto social da Emissora e dos Garantidores; (2) disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a Emissora e/ou os Garantidores sejam parte; (3) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora ou dos Garantidores; e (b) não resultará em (1) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (2) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (3) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Garantidores, exceto pelos expressamente descritos nos Documentos da Emissão;
- (vii) as obrigações da Emissora e dos Garantidores nos termos dos Documentos da Emissão constituem obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas;
- (viii) as operações e propriedades da Emissora e dos Garantidores cumprem com as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor; não há quaisquer circunstâncias que possam razoavelmente embasar uma ação ambiental contra a Emissora ou os Garantidores, nos termos de qualquer lei ambiental, que possa razoavelmente ter um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
- (ix) a Emissora e os Garantidores declararam e pagaram todos os tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades, quando aplicáveis, exceto

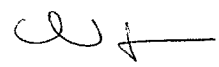


tributos e contribuições previdenciárias: (a) cujo não pagamento não acarretaria um Efeito Adverso Relevante; ou (b) que estejam sendo contestados de boa-fé pelos meios adequados e para os quais, no caso da Emissora, tenham sido feitas reservas apropriadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

- (x) a Emissora e os Garantidores cumprem todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança, exceto na medida em que o descumprimento dessas leis e regulamentos não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) a Emissora e os Garantidores cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, que lhe são aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, (a) exceto com relação àquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais ou administrativos apropriados e de boa-fé e (b) exceto na medida em que o descumprimento de tais leis, regulamentos, normas administrativas e determinações não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) a Emissora e os Garantidores, nesta data: (a) detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) necessárias para o exercício de suas atividades; (b) estão observando e cumprindo seus respectivos estatutos sociais e quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais sejam parte ou possam estar obrigados; e (c) o cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Emissão e da emissão das Debêntures não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;
- (xiii) não há ações judiciais, processos, arbitragem, de qualquer natureza, incluindo sem limitação, cíveis, trabalhistas, fiscais, previdenciárias contra a Emissora e/ou contra os Garantidores, que, de acordo com o melhor conhecimento da Emissora e dos Garantidores razoavelmente poderia, individual ou conjuntamente, ter um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) a Emissora e os Garantidores mantêm cobertura de seguro com seguradoras de reconhecida capacidade financeira contra perdas e riscos e em valores que estão de acordo com a região geográfica e os negócios em que estão engajadas; a Emissora e os Garantidores não têm qualquer razão para acreditar que a Emissora ou os Garantidores não conseguirão renovar os seguros existentes quando expirar a cobertura ou obter cobertura conforme necessário para dar continuidade aos seus negócios a um custo que não resultaria razoavelmente em Efeito Adverso Relevante;



- (xv) a Emissora mantém um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: (a) as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração da Emissora; (b) as operações sejam registradas conforme necessário para permitir a elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e para manter contabilidade dos ativos da Emissora; (c) o acesso aos ativos da Emissora seja permitido apenas de acordo com as autorizações gerais e específicas da administração; e (d) os ativos registrados na contabilidade da Emissora sejam comparados com os ativos existentes em intervalos razoáveis de tempo e as medidas apropriadas sejam tomadas em relação a quaisquer diferenças; exceto onde a não manutenção de um sistema de controle interno de contabilidade não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) a Emissora e os Garantidores possuem e detêm o título de todas as patentes, direitos de patente, marcas comerciais, marcas de serviço, nomes e bandeiras comerciais, direitos autorais e obras sob direitos autorais, segredos comerciais e informações comerciais confidenciais, *software* e outros direitos de propriedade intelectual similares necessários para capacitá-los a continuar conduzindo seus negócios da forma como são atualmente conduzidos;
- (xvii) na Data de Liquidação, e imediatamente após, a Emissora, após ter efetuado a colocação das Debêntures, será solvente, nos termos da legislação brasileira;
- (xviii) todas as informações (consideradas como um todo) prestadas pela Emissora e pelos Garantidores ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário anteriormente, ou concomitantemente, à presente data, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, são corretas, verdadeiras, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos relevantes na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato relevante necessário para fazer com que referidas informações (consideradas como um todo) não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (xix) as demonstrações financeiras auditadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos relevantes na data em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, a posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa da Emissora no período e foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes, que emitiu parecer de auditoria sobre essas demonstrações financeiras sem qualquer ressalva;
- (xx) as demonstrações financeiras da Emissora acima referidas foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve, no melhor entendimento da Emissora, nenhum fato que pudesse razoavelmente causar um Efeito Adverso Relevante à Emissora;



- (xxi) a Emissora e os Garantidores ou qualquer de seus bens não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil ou em relação a qualquer ato judicial (quer por meio de citação ou notificação, penhora antes da decisão, penhora em garantia de execução da decisão judicial, quer de outra forma) nos termos das leis da jurisdição de sua constituição, exceto com relação aqueles bens que são objeto de concessões governamentais e considerados de interesse público; e
- (xxii) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora e aos Garantidores, que constam dos Documentos da Emissão são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes.

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

10.3. A Emissora e os Garantidores, conforme o caso, se comprometem a notificar, em até 1 (um) dia útil da data do seu conhecimento, os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações

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

Para a Emissora:

WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.

Avenida Dr. Chucri Zaidan, 920, 16º andar, conjunto 161, sala 59, Vila Cordeiro

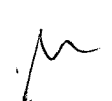
CEP 04583-904 São Paulo - SP

Tel.: (11) 3759-3330

Fax: (11) 3759-3304

At.: Sr. Nilton Bertuchi

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



Para os Garantidores:

WTorre S.A.

Avenida Dr. Chucri Zaidan, 920, 16º andar, conjunto 161, sala 59, Vila Cordeiro

CEP 04583-904 São Paulo, SP

Tel.: (11) 3759-3330

Fax: (11) 3759-3304

At.: Sr. Nilton Bertuchi

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

Real Properties S.A.

Avenida Dr. Chucri Zaidan, 920, 16º andar, conjunto 161, sala 59, Vila Cordeiro

CEP 04583-904 – São Paulo, SP

Tel.: (11) 3759-3330

Fax: (11) 3759-3304

At.: Sr. Nilton Bertuchi

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

Para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Av. Das Américas, nº 4200, bloco 4, sala 514

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (*backoffice*) / Srta. Nathalia Machado (jurídico)

Tel: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: backoffice@pentagonotruster.com.br / juridicopentagonotruster.com.br

Para o Banco Mandatário:

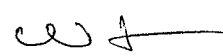
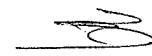
Itaú Unibanco S.A.

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, n.º 707, 9º Andar, Torre Eudoro Vilela

04309-010 – São Paulo – SP

At.: Claudia Vasconcellos

Tel.: 55 11 5029-1910



Fax: 55 11 5029-1535

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

Para o Agente Escriturador:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar

São Paulo – SP

At.: Claudia Vasconcellos

Tel.: 55 11 5029-1905

Fax: 55 11 5029-1535

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

Para a CETIP

CETIP S.A. – Mercados Organizados

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar

CEP 01452-002 - São Paulo - SP

Tel: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

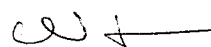
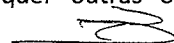
At.: Gerência de Valores Mobiliários

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

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 05 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

11.2. Renúncia

11.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações



assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.3. Despesas

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

11.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

11.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

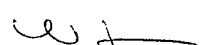
11.5. Disposições Gerais

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

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

11.5.3. 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 lhe tenha sido ou seja encaminhado pela Emissora, ou por seus colaboradores, para se basear nas suas decisões.

11.5.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles



relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em AGD.

11.5.5. 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.

11.5.6. 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 da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

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

11.6. Lei Aplicável

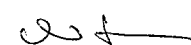
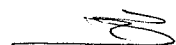
11.6.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

11.7. Foro

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

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 07 (sete) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

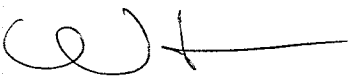
São Paulo, 15 de fevereiro de 2012.




(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.)

h

WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

WT 
Nome: Walter Torre Jr.
Cargo:

NB 
Nome: Nilton Bertuchi
Cargo:

h

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

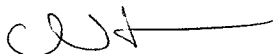
W

Nome:
Cargo:



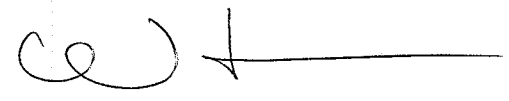
Nathalia Machado Loureiro
Diretora


Nome:
Cargo:



(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.)

WTORRE S.A.

WT 
Nome: Walter Torre Jr.
Cargo:

PR 
Nome: Paulo Keny Gilet Neto
Cargo:



(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.)

REAL PROPERTIES S.A.

DR 

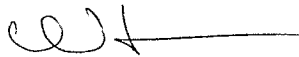
Nome:
Cargo:

Paulo Remy guetato

NB 

Nome:
Cargo:

Milton Bertechi

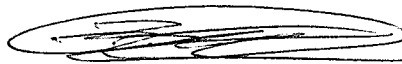




(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.)



WALTER TORRE JÚNIOR



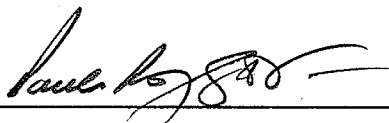
SILVIA MARIA MOREIRA TORRE



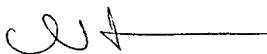
(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.)



PAULO REMY GILLET NETO




VALÉRIA SOUSA MARQUES GILLET




(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.)



Testemunhas:


Nome: Rafael Amaral
RG:
CPF: 297.406.438-84


Nome:
RG: Ana Cecilia Salles Dunder Aquila
CPF: 263 370 208-20
RG: 26 614 034-8



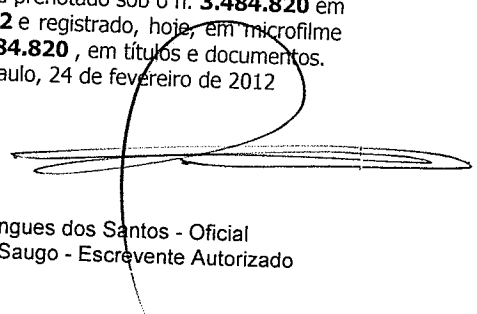
2º

Emol. R\$ 7.453,13
Estado R\$ 2.118,26
Ipesp R\$ 1.569,08
R. Civil R\$ 392,27
T. Justiça R\$ 392,27

Total R\$ 11.925,01

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.272/0001-77
Rua Senador Paulo Egidio, 72 cj.110 - Sé - CEP. 01006-010 - São Paulo/SP
Protocolado e prenotado sob o n. **3.484.820** em
24/02/2012 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **3.484.820**, em títulos e documentos.
São Paulo, 24 de fevereiro de 2012


Gentil Domingues dos Santos - Oficial
Douglas Soares Saugo - Escrevente Autorizado

