

JUCESP
14 02 2013

JUCESP PROTOCOLO
0.088.613/13-6

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA
DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS
QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM
ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA CYRELA COMMERCIAL
PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Pelo presente instrumento, de um lado:

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.455, 5º andar, conjunto 52, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob n.º 08.801.621/0001-86, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE n.º 35.300.341.881, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, de outro lado:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.343.682/0001-38, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 3ª emissão de debêntures da Emissora ("Debenturistas"); neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário", sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte");

vêm, por meio deste, firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações" ("Escritura"), nos termos das seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

Esta Escritura é celebrada de acordo com as deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 11 de janeiro de 2013



JUCESP
14 02 13

("RCA"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II – REQUISITOS

A 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) será realizada com observância dos seguintes requisitos:

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

2.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM n.º 476", respectivamente) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.1.2. Nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM.

2.1.3. A Oferta Restrita não será objeto de registro na Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação dos Atos Societários

A ata da RCA será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Registro da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo

Esta Escritura e eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Registro para Distribuição e Negociação



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DUCEP
14 02 13

2.4.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) e do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), sendo a distribuição e a negociação liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.4.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.4.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM n.º 476 e do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Investidores Qualificados” e “Instrução CVM n.º 409”, respectivamente), depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM n.º 476, e do cumprimento, pela Emissora, do disposto no artigo 17 da referida Instrução.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

De acordo com o seu Estatuto Social, a Emissora tem por objeto social a incorporação, a compra e a venda de imóveis comerciais e industriais (inclusive híbridos), prontos ou a construir, de terrenos e frações ideais e/ou a participação em ativos imobiliários, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

3.2. Número da Emissão

A presente Escritura contempla a 3ª (terceira) emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido).

3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em série única.



DUCESP
14 02 13

3.5. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Oferta Restrita serão destinados para capital de giro da Emissora.

3.6. Escriturador Mandatário e Banco Liquidante

A instituição prestadora dos serviços de escrituração das Debêntures e dos serviços de banco mandatário será o Banco Bradesco S.A., com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, na Vila Yara, s/n.º, Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 2º Andar, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.746.948/0001-12 ("Escriturador Mandatário" e "Banco Liquidante").

3.7. Colocação e Plano de Distribuição

3.7.1. As Debêntures serão objeto de Oferta Restrita destinada exclusivamente a Investidores Qualificados. A Oferta Restrita será realizada com a intermediação do BB - Banco de Investimento S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita ("Coordenador Líder") e da Caixa Econômica Federal (em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, observados os termos e condições definidos no "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 3ª Emissão da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações", a ser celebrado entre a Emissora e os Coordenadores ("Contrato de Distribuição").

3.7.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM n.º 476 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição").

3.7.2.1. O montante total da Emissão e da Oferta Restrita não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

3.7.3. O público alvo da Oferta Restrita serão Investidores Qualificados, quais sejam: (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



DUCESP
14 02 13

de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados; (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, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409.

3.7.3.1. Adicionalmente, nos termos da Instrução CVM n.º 476 e para fins desta Oferta Restrita: (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 inciso (iv) do item 3.7.3. acima deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, Debêntures no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.7.4. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP.

3.7.5. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando, dentre outras coisas, estar ciente de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

3.7.6. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica, sendo que os Coordenadores organizarão a colocação das Debêntures perante os Investidores Qualificados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, assegurando (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo e (ii) a adequação do investimento nas Debêntures ao perfil de risco dos investidores.

3.7.7. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas



DUCESP
14 02 13

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 15 de janeiro de 2013 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade:** As Debêntures são simples, não-conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.1.3. **Espécie:** As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia, nem preferência, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.4. **Forma:** As Debêntures são da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.5. **Comprovação de Titularidade:** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP21, extrato em nome do titular da Debênture, emitido pela CETIP.

4.1.6. **Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vigência de 60 (sessenta) meses a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 15 de janeiro de 2018 ("Data de Vencimento"), ressalvada a possibilidade de vencimento antecipado das Debêntures. Por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento, em moeda corrente, do saldo do Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) não amortizado, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido).

4.1.7. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"). O Valor Nominal Unitário não estará sujeito a atualização monetária.

4.1.8. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 15.000 (quinze mil) Debêntures.

4.1.9. **Preço e Prazo de Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas e integralizadas em uma única data. A integralização será realizada à vista, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação da CETIP, pelo preço de subscrição das Debêntures, que será seu Valor Nominal Unitário, utilizando-se 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento ("Preço de Subscrição").



DUCESP
14 02 13

4.2. Amortização

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 2 (duas) parcelas iguais e sucessivas, da seguinte forma:

Data de Amortização	Percentual Amortizado de cada Debênture	Valor Nominal Unitário Amortizado
15 de janeiro de 2017	50,0000%	R\$5.000,000000
Data de Vencimento	50,0000%	R\$5.000,000000

4.3. Remuneração

4.3.1. As Debêntures renderão juros à taxa correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", apuradas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 1,00% (um por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração").

4.3.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado desde a Data de Integralização (conforme definido na Cláusula 4.1.9 acima) ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Remuneração ou a Data de Vencimento ou a data de liquidação antecipada resultante do vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, conforme o caso, observada a fórmula descrita abaixo:

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

onde:

J = Valor dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário não amortizado da Debênture, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



DUCESP
14 02 13

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do Fator DI em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

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

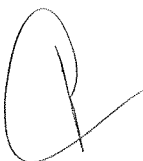
onde:

k = 1, 2, ..., n;

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = \left\{ \left(\frac{sobretaxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DUP}{252}} \right\}$$



DUP
14 02 13

onde:

sobretaxa = 1,0000 (um inteiro);

DUP = é o número de dias úteis entre a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (exclusive) e a data do cálculo (inclusive), sendo "DUP" um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $[1 + TDI_k]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + TDI_k]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) o fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

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

4.3.3. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento da Remuneração, será utilizada a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI disponível.



DUCE SP
14 02 13

4.3.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade da Taxa DI por disposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura) ("Assembleia de Debenturistas"), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Debenturistas, caso tenha ocorrido pagamento de Remuneração até a data de deliberação da Taxa Substitutiva.

4.3.5. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Debenturistas de que trata o item 4.3.4. acima e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, a referida Assembleia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos deste item 4.3.5., a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura.

4.3.6. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido), a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures em Circulação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia de Debenturistas ou em outro prazo que venha a ser definido na referida assembleia, pelo saldo do seu Valor Nominal Unitário não amortizado acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último.

4.3.6.1. As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos deste item 4.3.6. serão canceladas pela Emissora. Neste caso, para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração



DUCE SP
14 02 13

Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos semestralmente, sempre no dia 15 dos meses de julho e janeiro de cada ano (cada data, uma "Data de Pagamento da Remuneração"), sendo o primeiro pagamento devido em 15 de julho de 2013 e o último pagamento devido na Data de Vencimento.

4.5. Resgate Antecipado

4.5.1. Oferta de Resgate Antecipado

4.5.1.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo mediante deliberação pelo Conselho de Administração, oferta de resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures endereçada a todos os Debenturistas sem distinção, sendo assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures de sua titularidade ("Oferta de Resgate Antecipado").

4.5.1.2. A Emissora deverá comunicar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data da efetiva realização do resgate, a Oferta de Resgate Antecipado por meio de aviso publicado nos termos do item 4.12. desta Escritura ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado").

4.5.1.3. O Edital de Oferta de Resgate Antecipado deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento aos Debenturistas; (ii) o valor do prêmio de resgate antecipado, caso exista; (iii) a forma e prazo para manifestação do Debenturista que aceitar a Oferta de Resgate Antecipado; (iv) se a Oferta de Resgate Antecipado é sobre parte ou a totalidade das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado e à tomada de decisão pelos Debenturistas.

4.5.1.4. Após a publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado, os Debenturistas que optarem pela adesão à referida oferta terão que se manifestar formalmente à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, e em conformidade com o disposto no Edital de Oferta de Resgate Antecipado. Ao final deste prazo, a Emissora terá 3 (três) dias úteis para realizar os pagamentos devidos em razão do resgate antecipado das Debêntures, sendo certo que todas as Debêntures objeto do resgate antecipado serão liquidadas em uma única data.

4.5.1.4.1. Para fins deste item 4.5.1.4., a Emissora deverá entender que os Debenturistas que não se manifestaram ou que se manifestaram em



DUCE SP
14 02 13

desconformidade com o disposto no Edital de Oferta de Resgate Antecipado optaram por não resgatar antecipadamente as Debêntures de sua titularidade.

4.5.1.5. O valor a ser pago aos Debenturistas a título de Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido (i) da Remuneração devida e ainda não paga até a data de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso; e (ii) eventual prêmio de resgate a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Emissora.

4.5.1.6. O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado será feito (i) por meio dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP21, ou (ii) mediante depósito em conta corrente, conforme indicada por cada Debenturista, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.

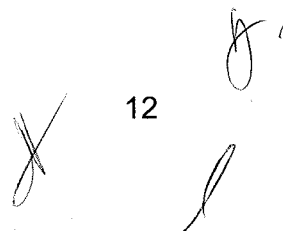
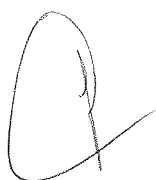
4.5.1.7. No caso de resgate antecipado de apenas parte das Debêntures, o resgate antecipado parcial deverá ser realizado, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP21, conforme procedimentos adotados pela CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por cada Debenturista, conforme aplicável, serão realizadas fora do âmbito da CETIP.

4.5.1.8. A Emissora deverá comunicar a realização do resgate antecipado à CETIP por meio de correspondência escrita com o de acordo do Agente Fiduciário no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência da realização resgate antecipado das Debêntures.

4.5.1.9. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emissora.

4.5.2. Resgate Antecipado Facultativo

4.5.2.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo após 15 de fevereiro de 2016, mediante deliberação pelo Conselho de Administração, resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo").



DUCE SP
14 02 13

4.5.2.2. A Emissora deverá comunicar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data da efetiva realização do resgate, o Resgate Antecipado Facultativo por meio de aviso publicado nos termos do item 4.12. desta Escritura ("Edital de Resgate Antecipado Facultativo").

4.5.2.3. O Edital de Resgate Antecipado Facultativo deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento aos Debenturistas; (ii) o valor do prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, conforme item 4.5.2.4. abaixo; (iii) se o Resgate Antecipado Facultativo será sobre parte ou a totalidade das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

4.5.2.4. O valor a ser pago aos Debenturistas a título de Resgate Antecipado Facultativo será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido (i) da Remuneração devida e ainda não paga até a data de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso; e (ii) prêmio de resgate equivalente a: (a) 1,00% (um por cento) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a data de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se o resgate antecipado ocorrer até 15 de janeiro de 2017, inclusive; ou (b) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a data de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, se o resgate antecipado ocorrer entre 15 de janeiro de 2017, exclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

4.5.2.5. O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio do Resgate Antecipado Facultativo será feito (i) por meio dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP21, ou (ii) mediante depósito em conta corrente, conforme indicada por cada Debenturista, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.

4.5.2.6. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures, adotar-se-á o critério de sorteio, a ser coordenado pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 55, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive no que concerne às suas regras.



DUCE SP
14 02 13

4.5.2.7. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures, o resgate antecipado parcial deverá ser realizado, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP21, conforme procedimentos adotados pela CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por cada Debenturista, conforme aplicável, serão realizadas fora do âmbito da CETIP.

4.5.2.8. A Emissora deverá comunicar a realização do Resgate Antecipado Facultativo à CETIP por meio de correspondência escrita com o de acordo do Agente Fiduciário no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência da realização resgate antecipado das Debêntures.

4.5.2.9. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emissora.

4.5.3. Resgate Antecipado Compulsório

As Debêntures não serão objeto de resgate antecipado compulsório, observado o disposto no item 4.3.6. desta Escritura.

4.6. Aquisição Facultativa

4.6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e a regulamentação expedida pela CVM, incluindo, mas não se limitando ao artigo 13 da Instrução CVM n.º 476.

4.6.2. As Debêntures adquiridas pela Emissora de acordo com este item poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela legislação e regulamentação vigentes.

4.7. Repactuação Programada

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

4.8. Classificação de Risco



DUCESP
14 02 13

As Debêntures serão objeto de classificação de risco (*rating*) pela Fitch Ratings na Data de Emissão.

4.9. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente bancário na cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.10. Encargos Moratórios

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos a (i) multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento), e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

4.11. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto no item 4.10. acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.12. Publicidade

Todos os atos, decisões relevantes e convocações a serem efetuados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, a critério razoável da Emissora, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet (www.ccpsa.com.br/ri).



JUCESP
14 02 13

4.13. Local de Pagamento

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora através da CETIP, conforme as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente junto à CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP terão os seus pagamentos realizados junto ao Banco Mandatário.

4.14. Imunidade de Debenturistas

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seu pagamento os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

CLÁUSULA V - ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA

Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser devidamente arquivados na JUCESP pela Emissora, de acordo com o disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA VI - VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Observado o disposto nesta Cláusula VI, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e demais encargos devidos nos termos desta Escritura, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento"):

(a) pedido de recuperação extrajudicial ou judicial da Emissora, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou



DUCE SP
14 02 13

submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;

(b) extinção, liquidação, insolvência, dissolução, pedido de autofalência, pedido de falência da Emissora formulado por terceiros não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora e/ou das Controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);

(c) não pagamento de qualquer obrigação pecuniária das debêntures não sanado no prazo de 3 (três) dias úteis;

(d) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária descrita nesta Escritura, não sanado em até 10 (dez) dias úteis contados da data da comunicação, do referido descumprimento, realizada pelo Agente Fiduciário, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(e) (1) se houver a incorporação, cisão ou fusão da Emissora que acarrete em alteração do atual controle societário da Emissora, exceto: (i) se tenha sido previamente aprovada pelos titulares de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação que estiverem presentes em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim ou (ii) se for garantido o direito de resgate aos Debenturistas que o desejarem, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, sendo neste caso dispensada a aprovação em Assembleia de Debenturistas nos termos do referido dispositivo legal; e (2) se houver reorganização societária, venda ou alienação de participação societária da Emissora que acarrete em alteração do atual controle societário da Emissora, exceto se tal alteração de controle resultar em (i) transmissão do controle a descendentes ou a parentes em linha colateral consanguínea do atual controlador; ou (ii) desde que o controle indireto permaneça com empresa pertencente ao mesmo grupo empresarial, seja ela, controlada, coligada, subsidiária, fundação, entidade beneficente ou assemelhada. Em qualquer das hipóteses apresentadas nos itens (1) e (2) acima, no ato societário que aprovar a incorporação, cisão ou fusão da Emissora, da reorganização societária ou no negócio jurídico da venda ou alienação de participação societária da Emissora ("Evento Societário"), os auditores independentes da Emissora deverão elaborar e apresentar demonstrações financeiras pro forma e atestar que os Índices Financeiros pro forma pós Evento Societário continuam sendo observados. A não realização dessa verificação ou a verificação pelos auditores independentes de que os Índices Financeiros não estão sendo observados nas demonstrações



DUCESP
14 02 13

financeiras pro forma pós Evento Societário será considerada um Evento de Inadimplemento;

(f) amortização de ações da Emissora ou reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora (conforme sua última demonstração financeira auditada), após a data de assinatura desta Escritura, sem que haja aprovação prévia de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, manifestada em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;

(g) realização de redução de capital social da Emissora e/ou alteração do estatuto social da Emissora que implique em concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora que represente mais de 20% (vinte por cento) do capital social apresentado na última demonstração financeira auditada, sem que haja aprovação prévia de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, manifestada em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;

(h) protestos legítimos de títulos contra a Emissora e/ou Controladas cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora. (ii) se for cancelado ou sustado, em qualquer hipótese, dentro de 30 (trinta) dias; (iii) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado; ou ainda, (iv) forem prestadas garantias em juízo;

(i) não pagamento na data de vencimento original, que não seja sanado dentro de eventual prazo de cura estipulado no referido contrato, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou das Controladas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

(j) inadimplemento antecipado ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou das Controladas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, conforme sua última demonstração financeira auditada;

(k) não cumprimento de qualquer decisão arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra a



DUCEP
14 02 13

Emissora e/ou Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão;

(l) sentença transitada em julgado prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer documento referente à presente Oferta Restrita;

(m) pagamento pela Emissora de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei das Sociedades por Ações, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na presente Escritura;

(n) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada (ou qualquer outro tipo de sociedade), nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei das Sociedades por Ações;

(o) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(p) caso as garantias ou declarações prestadas pela Emissora na presente Escritura provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes e/ou insuficientes;

(q) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício de suas atividades pela Emissora, exceto questões pontuais relacionadas a uma ou mais unidades da Emissora que não afetem materialmente as atividades da Emissora e/ou se dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;



DUCESP
14 02 13

(r) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, das obrigações a serem assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

(s) alienação, prestação de garantias a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Emissora, exceto se feita (i) para a prestação de garantias em processos judiciais e administrativos; ou (ii) no curso normal dos negócios da Emissora; e, de toda forma, desde que tal alienação, prestação de garantia a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos da Emissora não comprometa o cumprimento de suas obrigações com relação aos Debenturistas e às Debêntures;

(t) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(u) ocorrência de arresto, sequestro ou penhora sobre os bens da Emissora, desde que em dimensões que dificultem o cumprimento das obrigações da Emissora em relação aos valores da Oferta Restrita, excetuado quando a Emissora estiver em dia com o cumprimento dos Índices Financeiros estabelecidos nesta Escritura;

6.1.1. Os valores mencionados nas alíneas "h", "i" e "k" do item 6.1 acima serão reajustados, desde a Data de Integralização, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M ("IGP-M").

6.1.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento deverá ser prontamente comunicada, pela Emissora, ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias úteis da sua ciência pela Emissora. Sem prejuízo disso, o Agente Fiduciário deverá, a partir de sua ciência por qualquer meio, exercer seus deveres descritos nesta Cláusula VI independentemente da comunicação pela Emissora, incluindo, mas não se limitando, à declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

6.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas "b", "c", "f", "g", "m" e "n" acima, desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando estabelecidos, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá, na data em que tomar



DUCE SP
14 02 13

ciência da ocorrência do referido evento, declarar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

6.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento não mencionados no item 6.2. acima, o Agente Fiduciário deverá, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia de Debenturistas somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

6.3.1. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia de Debenturistas mencionada no item 6.3. acima por falta de quorum, mesmo após segunda convocação, ou (ii) de não ser alcançado o quorum mínimo para deliberação acerca do não vencimento antecipado, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, mediante envio de notificação à Emissora neste sentido.

6.4. O Agente Fiduciário deverá comunicar a CETIP sobre o vencimento antecipado das Debêntures com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da data do seu pagamento.

CLÁUSULA VII - ASSEMBLEIA DE DEBENTURISTAS

7.1. Convocação

7.1.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas. A Assembleia de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

7.1.2. A convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DUCE SP
14 02 13

convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

7.1.3. Aplica-se às Assembleias de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

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

7.1.5. Independente das formalidades previstas na Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura, será considerada regular a Assembleia de Debenturistas a que comparecerem todos os Debenturistas.

7.1.6. 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 obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia de Debenturistas.

7.2. Quorum de Instalação

7.2.1. A Assembleia de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

7.2.2. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia de Debenturistas previstos nesta Escritura, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas (i) mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) de titularidade de (a) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas); (b) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; e (c) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

7.2.3. A presidência da Assembleia de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.



DUCE SP
14 02 13

7.3. Quorum de Deliberação

7.3.1. Nas deliberações da Assembleia de Debenturistas, cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular um voto, sendo admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não.

7.3.2. Exceto conforme estabelecido nesta Escritura, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por maioria das Debêntures em Circulação.

7.3.4. Alterações (i) nas datas de pagamento de principal e juros das Debêntures; (ii) na Remuneração, exceto na hipótese do item 4.3.6. acima; (iii) na Data de Vencimento das Debêntures, (iv) nas hipóteses de Eventos de Inadimplemento; e/ou (v) nos quoruns de deliberação, deverão contar com aprovação de 90% (noventa por cento) das Debêntures, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente.

7.3.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias de Debenturistas para prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

7.3.6. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Debenturistas.

CLÁUSULA VIII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) em até 3 (três) dias úteis após a data de divulgação (i) suas demonstrações financeiras e de suas informações trimestrais; (ii) declaração do Diretor de Relação com Investidores da Emissora atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes nesta Escritura; e (iii) os Índices Financeiros auditados e revisados, conforme o caso, pelos auditores independentes contratados pela Emissora, juntamente com relatório contendo memória de cálculo detalhada compreendendo todas as rubricas necessárias para acompanhamento dos Índices Financeiros, sob pena de



DUCE SP
14 02 13

impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário;

- (b) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pela Instrução CVM n.º 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 480"), com a mesma periodicidade prevista para o envio de tais informações à CVM;
- (c) em até 1 (um) dia útil após as respectivas publicações, os avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, editais de convocação de assembleias e atas de assembleias que, de alguma forma, envolvam os interesses dos Debenturistas;
- (d) em até 1 (um) dia útil contado do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito, pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir com suas obrigações nos termos desta Escritura e da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 28");
- (e) em até 5 (cinco) dias úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que represente contingência de valor igual ou superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora (conforme sua última demonstração financeira auditada), quando aplicável, ou que possa resultar em um Evento de Inadimplemento, a critério da Emissora;
- (f) em até 5 (cinco) dias úteis, informações sobre qualquer descumprimento não sanado de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura, observados os prazos específicos determinados nesta Escritura;
- (g) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de pagamento, desde que solicitado pelo Agente Fiduciário;
- (h) cópia de relatório anual de avaliação de agência classificadora de risco da Emissora e/ou das Debêntures, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados de sua divulgação;



JUCESP
14 02 13

- (i) todos os dados financeiros e atos societários arquivados na JUCESP e necessários, inclusive o organograma societário da Emissora, à elaboração do relatório descrito no item 9.3.1.(m) desta Escritura que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser encaminhados pela Emissora em até 5 (cinco) dias úteis da data da referida solicitação. Fica desde já estabelecido que o organograma do grupo societário da Emissora deverá conter a relação das empresas controladoras, controladas, coligadas, controle comum, e informações sobre o bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.
- (ii) preparar suas informações trimestrais e, se for o caso, informações contábeis consolidadas, em conformidade com os termos da Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
- (iii) divulgar suas informações financeiras trimestrais, acompanhadas de relatório de revisão especial emitido por auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo previsto pela regulamentação aplicável;
- (iv) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com os termos da Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
- (v) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (vi) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM n.º 476;
- (vii) manter os documentos mencionados no item (v) acima em sua página na rede mundial de computadores por um prazo de 3 (três) anos;
- (viii) mediante solicitação do Agente Fiduciário, encaminhar ao Agente Fiduciário cópias de suas demonstrações financeiras e/ou informações trimestrais;



DUCE SP
14 02 13

- (ix) manter seu registro de companhia aberta perante a CVM durante a vigência das Debêntures, mantendo-o atualizado de acordo com a Instrução CVM n.º 480;
- (x) convocar, nos termos da Cláusula VII desta Escritura, Assembleia de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (xi) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, incluindo a observância das disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 358"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas;
- (xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM n.º 358;
- (xiii) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (xiv) manter sempre atualizados e em boa ordem os livros e registros societários, de modo a permitir que o Agente Fiduciário (ou auditor independente por este contratado às expensas dos titulares de Debêntures) realize auditoria extraordinária na Emissora, sendo que a respectiva solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de sua realização;
- (xv) manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (xvi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xvii) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social, com esta Escritura e com o Contrato de Distribuição, em especial os que



DUCE SP
14 02 13

possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;

- (xviii) manter seus bens e propriedades relevantes, e particularmente sobre seus imóveis, segurados por companhia de seguro de primeira linha, com cobertura dos valores e riscos adequados para a condução de seus negócios e para o valor de seus ativos e de acordo com os padrões de sociedades do mesmo setor no Brasil;
- (xix) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura, no que for aplicável;
- (xx) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito nesta Escritura;
- (xxi) salvo nos casos em que, de boa fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir, em todos os aspectos relevantes, com todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (xxii) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xxiii) efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive, honorários advocatícios e outras despesas e custos razoáveis incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos desta Escritura;
- (xxiv) arcar com todos os custos decorrentes (a) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP, (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, e (c) das despesas com a contratação de Agente Fiduciário, Escriturador Mandatário e Banco Liquidante;



DUCE SP
14 02 13

- (xxv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (xxvi) contratar e manter contratadas até o vencimento da totalidade das Debêntures, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco para realizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures, devendo, ainda, (a) atualizá-la anualmente, até a Data de Vencimento; (b) divulgar ao Agente Fiduciário os relatórios com as súmulas das classificações de risco;
- (xxvii) informar à CETIP, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor e a data de pagamento de toda e qualquer Remuneração referente às Debêntures;
- (xxviii) fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP; e
- (xxix) notificar o Agente Fiduciário caso quaisquer declarações prestadas nesta Escritura tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

8.1.1. Toda e qualquer informação da Emissora que esteja veiculada através de sua página ou da página da CVM na rede mundial de computadores – Internet será considerada pública e efetivamente disponibilizada para os fins desta Escritura.

8.2. Adicionalmente, observado o item 8.2.2 abaixo, a Emissora obriga-se a realizar uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures a todos os Debenturistas, nos termos do item 4.5.1. acima, caso descumpra, por 2 (dois) trimestres consecutivos, os seguintes índices e limites financeiros, a serem acompanhados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações financeiras da Emissora, auditadas e/ou revisadas, conforme o caso, e consolidadas, mesmo que pró-forma na periodicidade estabelecida abaixo (“Índices Financeiros”):

Índices e Limites apurados com base nos ITRs e DFPS da Emissora	Até 31.12.2013, inclusive	Até 31.12.2014, inclusive	Até a Data de Vencimento
Dívida Corporativa Líquida / EBITDA	4.0x	3.75x	3.5x
inferior ou igual a:			
Ativos Desonerados / Dívida	1.4x	1.4x	1.4x



DUCE SP
14 02 13

Corporativa Líquida superior ou
igual a

onde:

"*Ativos Desonerados*" corresponde ao conjunto de empreendimentos e terrenos pertencentes à Emissora, ou qualquer de suas empresas controladas, levando em consideração o percentual da participação da Emissora nos referidos empreendimentos e terrenos, livres de quaisquer ônus, gravames ou objeto de garantia real de qualquer natureza, incluindo, sem a tanto se limitar, hipoteca, anticrese e alienação fiduciária, em conformidade com os registros das respectivas matrículas. O valor dos Ativos Desonerados será auferido de acordo com avaliação a ser realizada por empresa externa a ser definida, sendo que a referida avaliação não deverá ser datada há mais de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão ou mais de 6 (seis) meses no 39º (trigésimo nono) mês contado da Data de Emissão. Os valores apurados nas avaliações serão atualizados pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo nos demais meses.

"*Dívida Corporativa Líquida*" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos os Financiamentos Imobiliários.

"*EBITDA*" corresponde ao resultado acumulado dos últimos 12 (doze) meses antes do imposto de renda e contribuição social, da depreciação e amortização, do resultado financeiro, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e da participação de acionistas minoritários.

"*Financiamento Imobiliário*" corresponde ao financiamento concedido por qualquer instituição financeira nacional, em que os recursos captados sejam provenientes de MAPA 4 (conforme definido pelas regras do Banco Central do Brasil) ou qualquer outro banco de desenvolvimento brasileiro ou agência governamental de crédito.

"*Empresa Avaliadora*" será definida pela Emissora dentre as opções: CB Richard Ellis Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 51.718.575/0001-85, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.730.611/0001-10 e Jones Lang Lasalle S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 00.999.856/0001-12 ou empresas de reputação similar.



DUCESP
14 02 13

8.2.1. O resgate antecipado de que trata este item 8.2. deverá ser realizado pela Emissora em até 30 (trinta) dias contados do envio de comunicação do Agente Fiduciário à Emissora informando o descumprimento dos Índices Financeiros pelo 2º (segundo) trimestre consecutivo.

8.2.2. A Emissora estará desobrigada da realização de Oferta de Resgate Antecipado prevista no item 8.2. acima caso Debenturistas representando no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação autorizem, em Assembleia de Debenturistas convocada especialmente para este fim, a não realização da Oferta de Resgate Antecipado pela Emissora.

8.2.3. Caso, no prazo estabelecido na cláusula 8.2.1, não ocorra a Oferta de Resgate Antecipado ou a dispensa da mesma pelos Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures, conforme previsto na cláusula 6.1 desta Escritura.

CLÁUSULA IX - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação

9.1.1. A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário dos Debenturistas desta Emissão, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada, a qual, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos Debenturistas.

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

- (a) é uma instituição financeira, estando devidamente organizada, constituída e existente de acordo com a legislação brasileira;
- (b) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura;
- (c) conhece e aceita integralmente os termos e condições desta Escritura;
- (d) está 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;



DUCESP
14 02 13

- (e) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (f) não tem, sob as penas da lei, qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28;
- (h) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável e vigente;
- (i) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (j) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (k) a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura tem poderes bastantes para tanto; e
- (l) esta Escritura constitui uma obrigação legal válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições.

9.1.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou até sua efetiva substituição. Em ambos os casos, o término do exercício das funções do Agente Fiduciário será formalizado por meio de aditamento.

9.1.3.1. 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 pela Emissora. O Agente Fiduciário não será responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora nos termos da legislação aplicável.



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

DUCESP
14 02 13

9.1.3.2. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas, observados os quoruns de deliberação em Assembleias de Debenturistas estabelecidos nesta Escritura.

9.1.3.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles somente serão válidos quando previamente assim deliberado por Debenturistas representando no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação reunidos em Assembleia de Debenturistas.

9.1.3.3. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que deva ser objeto de deliberação 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 assumirá qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas e reproduzidas de boa-fé pelo Agente Fiduciário perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas e/ou à Emissora.

9.1.4. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n.º 28 e da Lei das Sociedades por Ações, conforme aplicável, estando este isento de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido de sua atuação no âmbito da Emissão ou da legislação e/ou regulamentação.

9.2. Remuneração do Agente Fiduciário

9.2.1. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração composta por parcelas anuais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a data da liquidação financeira das Debêntures e as demais a cada 12 (doze) meses após o pagamento da primeira parcela.

9.2.2. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário referida neste item 9.2. serão acrescidas dos seguintes Impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS - Imposto Sobre Serviços), PIS (Contribuição ao Programa de



DUCESP
14 02 13

Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.2.3. As parcelas citadas no item 9.2.1 acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta ou 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.

9.2.4. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário referida neste item 9.2., os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa 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, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.2.5. A remuneração definida no item 9.2.1. acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

9.3. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, observado que o Agente Fiduciário não conduziu procedimento de auditoria independente da



JUCESP
14 02 13

veracidade das declarações prestadas pela Emissora;

- (e) promover, caso a Emissora não o faça no prazo previsto, o registro desta Escritura e averbação de respectivos aditamentos na JUCESP, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) informar à CETIP, em conjunto com a Emissora, o valor e a data de pagamento de toda e qualquer Remuneração referente às Debêntures;
- (h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (i) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do Foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades, as quais deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação;
- (j) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora;
- (k) convocar, quando necessário, Assembleia de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (l) comparecer à Assembleia de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (m) elaborar relatórios destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:



DUCESP
14 02 13

- (i) 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;
- (ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
- (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura do capital da Emissora;
- (iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- (v) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- (vi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (vii) amortização e pagamento de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- (viii) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- (ix) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - a) denominação da companhia ofertante;
 - b) valor da emissão;
 - c) quantidade de debêntures emitidas;
 - d) espécie das debêntures emitidas;
 - e) prazo de vencimento das debêntures emitidas;



JUCESP
14 02 13

- f) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores, caso aplicável; e
- g) eventos de vencimento antecipado, resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.
- (x) relação dos bens e valores entregues ao Agente Fiduciário.
- (n) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior aos titulares de Debêntures até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
 - (i) na sede da Emissora;
 - (ii) na sede do Agente Fiduciário;
 - (iii) na CVM;
 - (iv) na CETIP; e
 - (v) na sede dos Coordenadores.
- (o) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no inciso anterior;
- (p) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Escriturador Mandatário, ao Banco Liquidante e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora e os Debenturistas, mediante subscrição e integralização das Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador Mandatário, o Banco Liquidante e a CETIP a divulgarem, a qualquer momento, a posição das Debêntures, bem como relação dos Debenturistas;
- (q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer da Emissora;
- (r) notificar os titulares de Debêntures, individualmente ou, caso não seja possível, por meio de aviso publicado nos órgãos de imprensa nos quais a



DUCEAP
14 02 13

Emissora costuma efetuar suas publicações, acerca de qualquer inadimplemento pela Emissora, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;

- (s) acompanhar com o Escriturador Mandatário em cada Data de Pagamento de Remuneração, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado na presente Escritura;
- (t) divulgar as informações referidas no inciso (ix) da alínea (m) acima em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;
- (u) responsabilizar-se integralmente pelos serviços de Agente Fiduciário contratados nos termos da legislação vigente; e
- (v) calcular, diariamente, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, disponibilizando-o aos Debenturistas e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou do site www.pentagonotruster.com.br.

9.4. Atribuições Específicas

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

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura;
- (b) requerer a falência da Emissora ou iniciar procedimento da mesma natureza, nos termos da legislação aplicável;
- (c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial



DUCESP
14 02 13

e/ou recuperação extrajudicial, bem como intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.4.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas (i) na alínea "a" acima se, convocada a Assembleia de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação de Debenturistas representando 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, observado o disposto no item 4.10. desta Escritura, e (ii) nas alíneas "b" a "c" acima se, convocada a Assembleia de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação. Na hipótese do disposto na alínea "d" acima, será suficiente a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação.

9.5. Despesas

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

9.5.2. O ressarcimento a que se refere este item 9.5. será efetuado em até 30 (trinta) dias contados da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.5.3. 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, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas 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 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, desde que relacionadas à solução da inadimplência aqui referida, 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 adiantadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar adiantamento aos Debenturistas para cobertura da sucumbência arbitrada em juízo, sendo certo



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DUCESP
14 02 13

que os recursos deverão ser disponibilizados em tempo hábil, de modo que não haja qualquer possibilidade de descumprimento de ordem judicial por parte do Agente Fiduciário.

9.5.3.1. Não obstante o disposto no item 9.5.3 acima, o Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter suas despesas reembolsadas pela Emissora caso não tenham sido previamente aprovadas e tenham sido realizadas em discordância com a função fiduciária que lhe é inerente.

9.5.4. As despesas a que se refere este item 9.5. compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) despesas com *conference calls* e contatos telefônicos;
- (d) locomoção entre Estados do País, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (e) 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.

9.5.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora, preferindo a estas na ordem de pagamento.

CLÁUSULA X - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) é sociedade por ações devidamente constituída, existente e em situação regular de acordo com as leis brasileiras, com registro de companhia aberta devidamente atualizado;



DUCE SP
14 02 13

- (b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura, a emitir as Debêntures e a cumprir com suas respectivas obrigações previstas nesta Escritura, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculante e eficaz da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (d) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (e) a celebração da presente Escritura e a emissão das Debêntures foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem (i) o Estatuto Social da Emissora; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita; ou (iii) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (A) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (B) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (C) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (f) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora que constam desta Escritura são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas consistentes e suficientes em todos os seus aspectos materiais;
- (g) todas as informações prestadas pela Emissora e no âmbito da presente Oferta Restrita são corretas e verdadeiras 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 não sejam enganosas;
- (h) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou para a realização da Emissão, exceto pelo registro



JUCESP

14 02 13

das Debêntures junto à CETIP, o qual estará em pleno vigor e efeito até a Data de Vencimento, pelo registro da Escritura na JUCESP;

- (i) as demonstrações financeiras da Emissora relativas a 31 de dezembro de 2009, 31 de dezembro de 2010 e 31 de dezembro de 2011, bem como as informações trimestrais relativas a 30 de setembro de 2011 e 30 de setembro de 2012 foram auditadas ou revisadas, conforme o caso, e apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados naquelas datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (j) desde a data das informações trimestrais da Emissora relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2012, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, bem como não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora;
- (k) exceto pelas contingências informadas nas demonstrações financeiras, informações trimestrais e no Formulário de Referência da Emissora disponibilizadas à CVM e ao mercado, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação governamental, pendente ou iminente, envolvendo a Emissora perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um impacto substancial e adverso na sua situação financeira ou nas suas operações;
- (l) as informações constantes do Formulário de Referência elaborado pela Emissora nos termos da Instrução CVM n.º 480 e disponível na página da CVM na rede mundial de computadores - Internet são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;
- (m) o Formulário de Referência da Emissora (i) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores Qualificados, da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora e quaisquer outras



DUCE SP
14 02 13

informações relevantes; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.º 480;

- (n) as opiniões, análises e projeções (se houver) expressas no Formulário de Referência da Emissora foram dadas de boa-fé, consideradas todas as circunstâncias relevantes no contexto da Oferta Restrita e com base em premissas e suposições razoáveis ou fontes que a Emissora acredita serem confiáveis;
- (o) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos titulares das Debêntures;
- (p) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (q) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora, possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (r) a Emissora não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (s) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (t) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé; e
- (u) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM n.º 476, não poderá realizar outra oferta pública da mesma espécie de valores mobiliários dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.



DUCE SP
14 02 13

CLÁUSULA XI - COMUNICAÇÕES

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

Para a Emissora

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1455, 5º andar

CEP: 04538-132 – São Paulo – SP

At.: Sr. Dani Ajbeszyc

Tel.: (11) 3018-7600

Fax.: (11) 3018-7681

E-mail: ri@ccpsa.com.br

Para o Agente Fiduciário

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514

CEP: 22640-102 – Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (*BackOffice* Financeiro) / Srtª. Nathalia Machado
(Assuntos Jurídicos e Estruturação)

Tel.: (21) 3385 4565

Fax: (21) 3385 4046

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

Para o Escriturador Mandatário e Banco Liquidante

Banco Bradesco S.A.

Vila Yara, s/n.º, Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 2º Andar

Osasco, São Paulo

At.: Sr. Marcelo Poli

Tel.: (11) 3684-7654

Fax: (11) 3684.2714

E-mail: 4010.mpoli@bradesco.com.br

Para a CETIP

CETIP S.A. Mercados Organizados

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

CEP: 01452-001 – Jardim Paulistano, São Paulo - SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Tel.: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564



DUCE SP
14 02 13

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

11.2. As comunicações referidas nesta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama 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 através recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XII - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. 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.

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

12.3. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("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 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

12.4. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.5. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por



JUCESP
14 02 13

tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.6. Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam a presente Escritura, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas e assinadas.

São Paulo, 14 de janeiro de 2013.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



JUCESP
14 02 13

Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações celebrada entre a Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: ROBERTO BARTON TAMIAO
Cargo: PROCURADOR

Testemunhas:

Nome: André P. L. Passari
CPF: André P. L. Passari
RG n.º 27.155.050-8
CPF n.º 264.890.868-40

Nome: Silvana Ap. N. do Nascimento
CPF: RG 12.222.595-8/SSP-SP
CPF: 052.392.262-31

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO
DEBENTURE
CERTIFICO O REGISTRO
SOB O NÚMERO ED001102-2/000
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

ED001102-2/000



JUCESP

