

18 ABR. 2013

**MICROFILMAGEM**  
1845240

Versão de assinatura

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA  
DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA,  
DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA  
ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE  
COLOCAÇÃO, DA COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ**

**ENTRE**

**COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**E**

**FIADORES IDENTIFICADOS A SEGUIR**

---

**DATADO DE  
15 DE ABRIL DE 2013**

---

---

*1º g. p. m. A*  
*do A*

18 ABR. 2013

MICROFILMAGEM  
1845240

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ**

Pelo presente instrumento particular, como emissora:

**(1) COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 61.082.962/0001-21, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emissora");

Como agente fiduciário representando a comunhão dos interesses dos titulares das debêntures da presente primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional ("Debenturistas" e "Debêntures", respectivamente), que será objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação ("Emissão" e "Oferta Restrita", respectivamente, podendo ser genericamente referidas simplesmente como "Oferta Restrita"), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações" e "Instrução CVM 476", respectivamente);

**(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-9, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Como fiadores,

**(3) COMPANHIA MELHORAMENTOS NOVA LONDRINA**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, conjuntos 65 e 66, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.920.540/0001-06, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("CMNL");

**(4) CMNP IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, conjuntos 65 e 66, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.737.232/0001-67, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social ("CMNP Imobiliária");

**(5) DESTILARIAS MELHORAMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.777.166/0001-57, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Destilarias"); e

**(6) DESTILARIA MELHORAMENTOS NOVA LONDRINA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, conjuntos 65 e 66, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.333.800/0001-13,

*[Handwritten signatures and initials]*

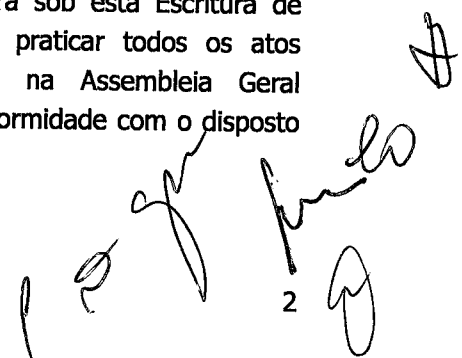
neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("DMNL" e, juntamente com CMNL, CMNP Imobiliária e Destilarias, os "Fiadores").

Vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná" ("Escritura de Emissão"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DA AUTORIZAÇÃO

1.1. A Oferta Restrita e a celebração da presente Escritura de Emissão serão realizadas com base:

- (i) nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 8 de fevereiro de 2013 ("AGE"), na qual foram deliberadas (a) a aprovação da Emissão e da Oferta Restrita, bem como de seus termos e condições; (b) a constituição da Garantia Real, conforme definido abaixo, em garantia do pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora sob esta Escritura de Emissão; e (c) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na AGE, em conformidade com o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ii) nas deliberações da Reunião de Diretoria da CMNL, realizada em 2 de abril de 2013, na qual foram deliberadas (a) a aprovação da outorga de fiança solidária, pela CMNL, em favor dos Debenturistas, em garantia do pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias da Emissora sob esta Escritura de Emissão; e (b) a autorização à Diretoria da CMNL para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Reunião de Diretoria da CMNL mencionada neste item (ii), em conformidade com o disposto no seu Estatuto Social em vigor nesta data;
- (iii) nas deliberações da Reunião de Sócios da CMNP Imobiliária, realizada em 2 de abril de 2013, na qual foram deliberadas (a) a aprovação da outorga de fiança solidária, pela CMNP Imobiliária, em favor dos Debenturistas, em garantia do pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias da Emissora sob esta Escritura de Emissão; e (b) a autorização à Diretoria da CMNP Imobiliária para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Reunião de Sócios da CMNP Imobiliária mencionada neste item (iii), em conformidade com o disposto no seu Contrato Social em vigor nesta data;
- (iv) nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Destilarias, realizada em 2 de abril de 2013, na qual foram deliberadas (a) a aprovação da outorga de fiança solidária, pela Destilarias, em favor dos Debenturistas, em garantia do pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias da Emissora sob esta Escritura de Emissão; e (b) a autorização à Diretoria da Destilarias para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Assembleia Geral Extraordinária da Destilarias mencionada neste item (iv), em conformidade com o disposto no seu Estatuto Social em vigor nesta data; e



(v) nas deliberações da Reunião de Diretoria da DMNL, realizada em 2 de abril de 2013, na qual foram deliberadas (a) a aprovação da outorga de fiança solidária, pela DMNL, em favor dos Debenturistas, em garantia do pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias da Emissora sob esta Escritura de Emissão; e (b) a autorização à Diretoria da DMNL para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Reunião de Diretoria da DMNL mencionada neste item (v), em conformidade com o disposto no seu Estatuto Social em vigor nesta data.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DOS REQUISITOS**

2.1. A Oferta Restrita será realizada com observância dos requisitos abaixo:

### **2.1.1. Arquivamento e Publicação**

2.1.1.1. A ata da AGE foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 80.434/13-7, em sessão de 20 de fevereiro de 2013, e publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo, e (ii) jornal "Diário do Comércio", em 26 de fevereiro de 2013, nos termos dos artigos 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

### **2.1.2. Inscrição e Registro da Escritura de Emissão**

2.1.2.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos ("Aditamentos") deverão ser inscritos na JUCESP, de acordo com o disposto no inciso II e parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2.2. Em virtude da garantia fidejussória de que trata a Cláusula 4.10 abaixo, a presente Escritura de Emissão será também registrada, a expensas da Emissora, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados do arquivamento desta Escritura de Emissão pela JUCESP previsto na Cláusula 2.1.2.1 acima. A Emissora entregará 1 (uma) via registrada da presente Escritura de Emissão ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva realização de referidos registros.

### **2.1.3. Dispensa Automática de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")**

2.1.3.1. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na forma do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação.

2.1.3.2. 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", a Oferta Restrita não será registrada perante a ANBIMA.

### **2.1.4. Registro para Colocação Primária e Negociação e Custódia Secundária**

2.1.4.1. As Debêntures serão registradas para (a) distribuição pública com esforços restritos no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula

*[Handwritten signatures and initials]*

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

3.8.2 abaixo, no mercado secundário por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP 21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

### **2.1.5. Registro da Garantia Real**

2.1.5.1. A Garantia Real (conforme abaixo definido) deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Terra Boa, Estado do Paraná, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, e no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, nos termos previstos na Cláusula 4.10.2.2 desta Escritura de Emissão. A Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via da Escritura de Hipoteca (conforme abaixo definido) devidamente registrada, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do respectivo registro, e 1 (uma) via da certidão de matrícula de cada um dos imóveis objeto da Garantia Real, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, conforme Cláusula 6.10 da Escritura de Hipoteca.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA RESTRITA**

### **3.1. Objeto Social da Emissora**

3.1.1. A Emissora tem por objeto social objeto (a) a agricultura e pecuária; (b) a produção e comercialização de mudas e sementes; (c) a indústria, comércio e exportação dos produtos explorados pela Companhia, podendo exportá-los e importar bens e insumos para seu uso e consumo próprio; (d) o comércio de imóveis urbanos e rurais; (e) a participação, na qualidade de sócia ou acionista, em outras empresas.

### **3.2. Número da Emissão**

3.2.1. Para todos os fins, esta é a primeira emissão pública de Debêntures da Emissora.

### **3.3. Número de Séries**

3.3.1. A Emissão será realizada em série única.

### **3.4. Montante Total da Emissão**

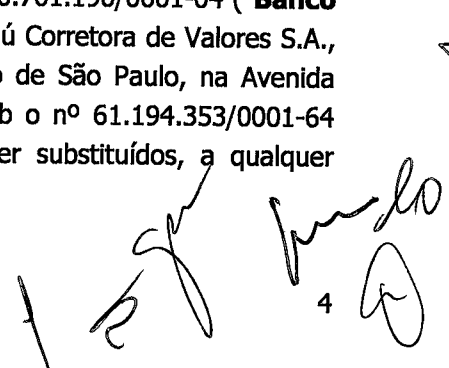
3.4.1. O montante total da Emissão será de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

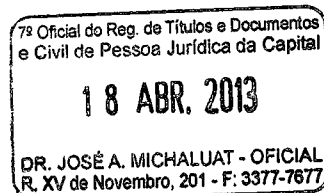
### **3.5. Quantidade de Debêntures**

3.5.1. Serão emitidas 16.000 (dezesesseis mil) Debêntures.

### **3.6. Banco Liquidante e Escriturador Mandatário**

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

  
4



tempo, por meio de deliberação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

### 3.7. Destinação dos Recursos

3.7.1. Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da presente Emissão serão destinados à, nesta ordem, (a) liquidação integral da Cédula de Crédito Bancário nº 270047613, emitida pela Emissora em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., da Cédula de Crédito Bancário nº 101113010006100, emitida pela Emissora em favor do Banco Itaú BBA S.A., da Nota de Crédito à Exportação nº 210048613, emitida pela Emissora em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. e da Nota de Crédito à Exportação nº 101113010006000, emitida pela Emissora em favor do Banco Itaú BBA S.A., no valor total de R\$ 64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais); (b) financiamento à aquisição de unidade industrial da Cooperativa Agroindustrial do Nordeste Paranaense; e (c) financiamento de *Capital Expenditure* (CAPEX) da Emissora.

3.7.2. A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário os documentos que forem necessários para comprovar a aplicação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão na liquidação integral das Cédulas de Crédito Bancário e das Notas de Crédito à Exportação descritas no item (a) da Cláusula 3.7.1 acima, bem como no financiamento à aquisição mencionada no item (b) da referida cláusula.

### 3.8. Registro para Distribuição e Negociação

3.8.1. As Debêntures serão registradas: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da CETIP; e (ii) para negociação em mercado secundário por meio do CETIP 21, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

3.8.2. As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores Qualificados (conforme termo abaixo definido), nos termos dos artigos 13 a 15 da Instrução CVM 476, e do cumprimento, pela Emissora, das obrigações do artigo 17 da Instrução CVM 476.

### 3.9. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.9.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, sob o regime de garantia firme de subscrição não solidária de Debêntures correspondentes ao montante de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) na Data de Emissão, com intermediação do Banco Santander (Brasil) S.A. ("**Coordenador Líder**"), do Banco Itaú BBA S.A. ("**IBBA**"), do Banco Votorantim S.A. ("**Votorantim**") e do BB – Banco de Investimento S.A. ("**BB-BI**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, o IBBA e o Votorantim, "**Coordenadores**", instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, sob o Regime de Garantia Firme, da Primeira Emissão da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná" ("**Contrato de Distribuição**"), tendo como público alvo os Investidores Qualificados.

3.9.2. Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita, serão considerados "**Investidores Qualificados**" os referidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado que: (a) todos os fundos de

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

investimento, ainda que se destinem a investidores não qualificados, serão considerados investidores qualificados; e (b) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no item (iv) de referido artigo 109 obrigatoriamente subscreverão e integralizarão, no âmbito da Oferta Restrita, Debêntures no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado que fundos de investimento cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos nesta Escritura e no Contrato de Distribuição.

3.9.3. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476. Os Coordenadores poderão acessar até no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição das Debêntures por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

3.9.4. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, os Investidores Qualificados assinarão declaração atestando estar cientes de que (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão.

3.9.5. A Emissora não poderá realizar, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, outra oferta pública da mesma espécie de valores mobiliários objeto da Oferta Restrita 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.

3.9.6. A Emissora compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 2º, parágrafo único, da Instrução CVM 476.

3.9.7. A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e (b) informar ao Coordenador Líder, em até 3 (três) Dias Úteis imediatamente subsequentes, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita, comprometendo-se, desde já, a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

3.9.8. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta Restrita, sendo que os Coordenadores, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizarão o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo Investidores Qualificados apenas, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476.

3.9.10. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores Qualificados interessados em adquirir as Debêntures.

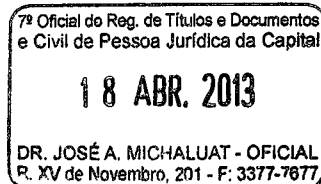
3.9.11. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora.

#### CLÁUSULA QUARTA - DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

##### 4.1. Características Básicas

##### 4.1.1. Valor Nominal Unitário

1 e 2  
6  
D



4.1.1.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão (conforme termo definido abaixo) ("**Valor Nominal Unitário**").

4.1.2. Data de Emissão

4.1.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 22 de abril de 2013 ("**Data de Emissão**").

4.1.3. Prazo e Data de Vencimento

4.1.3.1. O vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 22 de abril de 2018 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, prevista na Cláusula 4.5.1.5 abaixo, e vencimento antecipado, previstas nas Cláusulas 4.12.1 e 4.12.2 desta Escritura de Emissão. Na Data de Vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos (conforme termo definido abaixo), calculados na forma prevista nesta Escritura de Emissão.

4.1.4. Forma e Emissão de Certificados

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

4.1.5. Comprovação de Titularidade das Debêntures

4.1.5.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade de Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP 21 o extrato em nome do Debenturista, expedido pela CETIP.

4.1.6. Conversibilidade

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

4.1.7. Espécie

4.1.7.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real e contarão com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.8. Participação nos Lucros

4.1.8.1. As Debêntures não farão jus à participação nos lucros da Emissora.

4.2. **Subscrição e Direito de Preferência**

4.2.1. As Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo a partir do início de sua distribuição, até o término do prazo de colocação, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e os Coordenadores, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição, bem como as disposições da Instrução CVM 476, observado o disposto na Cláusula 3.9.2 e 3.9.3 acima. As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

4.2.2. Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.



18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

#### 4.3. Integralização e Forma de Pagamento

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

#### 4.4. Atualização do Valor Nominal

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

#### 4.5. Remuneração

##### 4.5.1. Juros Remuneratórios

4.5.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP (“**Taxa DI**”), acrescido de sobretaxa (*spread*) de 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário (“**Juros Remuneratórios**”). Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Data de Emissão ou do início do último Período de Capitalização (conforme termo abaixo definido), em conformidade com o caso, até a data do seu efetivo pagamento. Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas trimestrais, conforme as datas indicadas na Cláusula 4.5.2.1 abaixo. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios devidos ao final do Período de Capitalização (conforme termo definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

1 e 8

onde:

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI-Over, variando de 1 até "n";

n = número total de Taxas DI-Over consideradas 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, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread = 4,0000 (quatro), informado com 4 (quatro) casas decimais;

DP = É o número de Dias Úteis entre a data de emissão ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data atual, exclusive, sendo "DP" um número inteiro;

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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.

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

O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.5.1.2. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a

*[Handwritten signatures and initials]*

mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto dos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.5.1.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme termo definido abaixo), em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência de qualquer um dos eventos previstos no início desta Cláusula 4.5.1.3, para definir, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação sobre o novo parâmetro a ser utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data da Assembleia Geral de Debenturistas, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.5.1.4. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, permanecendo, como fator de correção das Debêntures, a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação.

4.5.1.5. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, a Emissora resgatará antecipadamente e, conseqüentemente, cancelará antecipadamente a totalidade das Debêntures em Circulação, sem qualquer tipo de ônus, sobretaxa pelo resgate antecipado, multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo saldo do Valor Nominal Unitário nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão, conforme definido abaixo. Nesta hipótese, para cálculo dos Juros Remuneratórios aplicáveis às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente.

#### 4.5.2. Período de Capitalização

4.5.2.1. Define-se período de capitalização ("**Período de Capitalização**") como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, no caso do primeiro Período de Capitalização, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e termina na data de pagamento dos Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão, conforme datas indicadas na tabela abaixo. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
3. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

Datas de pagamento de Juros Remuneratórios
22 de julho de 2013
22 de outubro de 2013
22 de janeiro de 2014
22 de abril de 2014
22 de julho de 2014
22 de outubro de 2014
22 de janeiro de 2015
22 de abril de 2015
22 de julho de 2015
22 de outubro de 2015
22 de janeiro de 2016
22 de abril de 2016
22 de julho de 2016
22 de outubro de 2016
22 de janeiro de 2017
22 de abril de 2017
22 de julho de 2017
22 de outubro de 2017
22 de janeiro de 2018
22 de abril de 2018

#### 4.5.3. Ausência de Novação

4.5.3.1. Os Fiadores desde já concordam com o disposto nas Cláusulas 4.5.1.2 a 4.5.1.5 acima, declarando que o ali disposto não importará em novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), mantendo-se a garantia válida e em pleno vigor, inclusive no caso de acarretar obrigação à Emissora de resgatar as Debêntures, conforme acima previsto, ou no caso de inadimplemento, pela Emissora, de tal obrigação. Os Fiadores desde já concordam e se obrigam a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto nesta cláusula, incluindo as obrigações previstas nas Cláusulas 4.5.1.2 a 4.5.1.5.

#### 4.6. **Repactuação**

4.6.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

#### 4.7. Amortização do Valor Nominal Unitário

4.7.1 A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures ocorrerá trimestralmente, a partir do final do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, conforme indicado na tabela abaixo.

Data de pagamento	Valor de Amortização do Valor Nominal Unitário
22 de abril de 2015	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de julho de 2015	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de outubro de 2015	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de janeiro de 2016	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de abril de 2016	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de julho de 2016	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de outubro de 2016	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de janeiro de 2017	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de abril de 2017	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de julho de 2017	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de outubro de 2017	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de janeiro de 2018	7,6900% do Valor Nominal Unitário
22 de abril de 2018	Saldo remanescente do Valor Nominal Unitário

#### 4.8. Condições de Pagamento

##### 4.8.1. Local de Pagamento e Imunidade ou Isenção Tributária

4.8.1.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP 21; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente no CETIP 21: (a) na sede da Emissora ou do Escriturador; ou (b) pela instituição financeira contratada para este fim, conforme o caso.

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

4.8.1.2.1. O Debenturista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos da Cláusula 4.8.1.2 acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou, ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Liquidante e ao Escriturador, bem como prestar qualquer

informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Liquidante, pelo Escriturador e/ou pela Emissora.

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

#### 4.8.2. Prorrogação de Prazos

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

#### 4.8.3. Encargos Moratórios e Multa

4.8.3.1. Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios e independentemente dos prazos de cura mencionados nas Cláusulas 4.12.1 e 4.12.2, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa não compensatória de 2% (dois por cento), sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "**Encargos Moratórios e Multa**").

#### 4.8.4. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

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

#### 4.9. **Publicidade**

4.9.1. Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário do Comércio", observadas as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Oferta Restrita e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário de qualquer publicação que fizer, na data da sua realização.

#### 4.10. Garantias

##### 4.10.1. Garantia Fidejussória

4.10.1.1. Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora, nesta Escritura de Emissão, os Fiadores prestam fiança em favor dos Debenturistas ("**Fiança**"), representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se, ou seus sucessores a qualquer título, como fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis entre si e com a Emissora, por todos os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão, conforme os termos e condições abaixo.

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

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

4.10.1.4. Os Fiadores expressamente renunciam a todo e qualquer benefício de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 77 e 595 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**").

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

4.10.1.6. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite do valor da dívida efetivamente honrada, sendo certo que cada Fiador obriga-se a somente exigir tais valores da Emissora após os Debenturistas terem recebido integralmente o Valor Garantido.

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

4.10.1.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser excutida e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor

Garantido, devendo o Agente Fiduciário, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e os Fiadores.

4.10.1.9. Na ocorrência da deterioração das condições financeiras, insolvência ou dissolução de qualquer dos Fiadores, a Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário um fiador substituto no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência de tal fato por parte da Emissora.

4.10.1.9.1. A substituição de qualquer dos Fiadores prevista na Cláusula 4.10.1.9 acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas a ser realizada nos termos do disposto na Cláusula Sétima abaixo. Aprovada a matéria em Assembleia Geral de Debenturistas, a Emissora deverá (a) formalizar a substituição do Fiador, por meio da celebração de um Aditamento, e (b) realizar o protocolo desse Aditamento (se for o caso) para registro na JUCESP em até 10 (dez) Dias Úteis contados do dia de sua assinatura.

4.10.1.9.2. O Aditamento mencionado na Cláusula 4.10.1.9.1 acima deverá ser registrado nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados de seu arquivamento pela JUCESP. A Emissora entregará 1 (uma) via registrada do referido Aditamento ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva realização de referidos registros.

#### 4.10.2. Garantia Real

4.10.2.1. Para assegurar ainda o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas pela Emissora, nesta Escritura de Emissão, a Emissora dará, em garantia hipotecária de primeiro grau, ao Agente Fiduciário, em nome e benefício dos Debenturistas, em conformidade com a Escritura de Constituição de Hipoteca, lavrada pelo 21º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, celebrada entre o Agente Fiduciário e a Emissora ("**Escritura de Hipoteca**"), os seguintes imóveis: (i) imóvel denominado "Fazenda Divisa", objeto da matrícula nº 19.912 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte, Estado do Paraná; (ii) imóvel denominado "Fazenda Lagoa", objeto da matrícula nº 682 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte, Estado do Paraná; (iii) imóvel denominado "Fazenda Andirá", objeto da matrícula nº 6.047 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cianorte, Estado do Paraná; (iv) imóvel denominado "Fazenda Mururê", objeto da matrícula nº 034 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Boa, Estado do Paraná; e (v) imóvel denominado "Fazenda Catuetê", objeto da matrícula nº 031 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Terra Boa, Estado do Paraná ("**Garantia Real**" e, em conjunto com a Fiança, "**Garantias**").

4.10.2.1.1. O valor de venda dos imóveis hipotecados deve corresponder, a todo o tempo, até a data da integral quitação do Valor Garantido, pela Emissora, de suas obrigações principais e acessórias nos termos da presente Escritura de Emissão, ao valor percentual obtido em função dos níveis apurados para a razão de Dívida Líquida total/EBITDA, conforme definido abaixo, observados os percentuais referidos na tabela abaixo sobre o saldo devedor das Debêntures, incluindo parcelas de principal e juros, considerando o valor de venda constante em laudo de avaliação elaborado pela Valuer Engenharia de Avaliações Ltda., em 22 de agosto de 2011 ("**Laudo de Avaliação**"), observada a substituição do Laudo de Avaliação prevista na Cláusula 4.12.1.(ix) abaixo.



Razão da Dívida Líquida / EBITDA	Valor percentual mínimo
Acima de 3,0x	175%
Entre 3,0x e 2,5x	150%
Abaixo de 2,5x	120%

4.10.2.2. A Escritura de Hipoteca deverá ser registrada, a expensas da Emissora, no Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Terra Boa, Estado do Paraná, no 1º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, e no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade de Cianorte, Estado do Paraná, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de assinatura, observado o disposto na Cláusula 2.1.5.1 acima.

#### **4.11. Oferta de Resgate Antecipado e Resgate Antecipado Facultativo**

4.11.1 Não haverá oferta de resgate antecipado ou resgate antecipado facultativo das Debêntures.

#### **4.12. Vencimento Antecipado**

4.12.1. O Agente Fiduciário, nos termos previstos na presente Cláusula 4.12.1, poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e pelos Fiadores, do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios e Multa, se houver, calculados *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, observado eventual prazo de cura aplicável e o disposto no item 4.12.1.1. abaixo, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**"):

(i) (a) ocorrência de protesto de títulos, contra a Emissora e/ou os Fiadores, ou (b) caso a Emissora e/ou os Fiadores sejam inscritos em qualquer cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, como SERASA e Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo (CCF) ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil, em qualquer uma das hipóteses envolvendo valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo ("**IPCA**") a partir da Data de Emissão, salvo se no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva ocorrência (X) o protesto ou a inscrição seja cancelada ou sustada; ou (Y) sejam prestadas garantias suficientes para cobrir o respectivo débito em juízo;

(ii) descumprimento, pela Emissora, de quaisquer obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura, desde que não sanado em prazo de cura específico previsto para a referida obrigação ou, na ausência de prazo específico, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento;

(iii) caso as declarações feitas pela Emissora e/ou pelos Fiadores nos documentos da Emissão e/ou da Oferta Restrita, de qualquer forma, sejam ou se tornem comprovadamente

falsas ou enganosas ou, ainda, sejam comprovadamente incorretas, inconsistentes ou incompletas;

(iv) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.7 desta Escritura de Emissão;

(v) pagamentos aos acionistas da Emissora de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, quando a Emissora estiver em mora com relação às Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo legal obrigatório previsto em lei;

(vi) prestação de garantias fidejussórias ou criação de quaisquer ônus ou gravames sobre quaisquer ativos, bens, direitos, receitas (incluindo, sem limitação, alienações fiduciárias de ativos, tais como de recebíveis e contas bancárias) e/ou ações de emissão da Emissora, em que o valor unitário ou agregado das respectivas obrigações garantidas seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA a partir da Data de Emissão, com exceção (a) da Garantia Real, ou (b) de garantias prestadas em operações realizadas no curso regular dos negócios da Emissora, em favor do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) ou de agências de fomento, independentemente do valor envolvido;

(vii) não manutenção, pela Emissora, dos seguintes índices financeiros, apurados e auditados anualmente pelos auditores independentes contratados pela Emissora, em bases consolidadas com as demonstrações financeiras dos Fiadores, quando da divulgação das suas demonstrações financeiras anuais ("**Índices Financeiros**"), devendo os auditores independentes fazer menção em seus relatórios quanto ao atendimento dos Índices Financeiros. A primeira verificação dos Índices Financeiros será efetuada na data da divulgação das demonstrações financeiras da Emissora referentes ao encerramento do exercício social de 2013, o que deverá ocorrer dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do referido exercício social, conforme disposto na Instrução CVM 476; e

(a) Razão Dívida Líquida/EBITDA máxima, conforme a tabela abaixo:

<b>Período</b>	<b>Razão da Dívida Líquida / EBITDA máxima</b>
2013	4,0x
2014	3,0x
De 2015 até a Data de Vencimento	2,5x

(b) Dividendos máximos referentes ao Lucro Líquido auferido nos exercícios sociais a partir de 2013, inclusive: 25% do Lucro Líquido para todo o período, exceto se percentual maior for aprovado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula Sétima abaixo, e desde que a Emissora esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, ressalvado o disposto na Cláusula 4.12.2(xiv) abaixo. É assegurada a possibilidade de deliberação pelos acionistas da Emissora de pagamento de dividendos superiores a 25% do Lucro Líquido acumulado quanto aos exercícios

*[Handwritten signatures and initials]*

18 ABR, 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

sociais anteriores a 2013 e contabilizados na conta de Reservas de Lucros da Emissora;

- (c) Liquidez Corrente mínima de 1,0x até o vencimento das Debêntures; e
- (d) Dívida Líquida máxima: R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

em que:

- (1) "Dívida Líquida": corresponde ao produto, apurado com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, conforme o caso: (a) da somatória do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, exceto aqueles realizados entre a Emissora e suas coligadas ou controladas, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, (iii) instrumentos derivativos, e (iv) fianças e avais da Emissora; menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras disponíveis;
  - (2) "EBITDA": significa o lucro operacional antes de juros, tributos, amortização e depreciação ao longo dos últimos 12 (doze) meses, conforme cada item seja reportado nas mais recentes demonstrações financeiras da Emissora, sendo o EBITDA ajustado para (i) despesas não caixa; (ii) despesas não recorrentes, e (iii) pro forma para aquisições feitas nos 12 (doze) meses anteriores; ou
  - (3) "Liquidez Corrente": significa a divisão do ativo circulante pelo passivo circulante, conforme as demonstrações financeiras auditadas da Emissora.
- (viii) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou, de qualquer modo adquirir, compulsoriamente a totalidade ou parte substancial dos ativos ou propriedades da Emissora e/ou dos Fiadores, ou das ações do capital social da Emissora e/ou dos Fiadores; e
- (ix) não apresentação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de novo laudo de avaliação dos imóveis objeto da Garantia Real, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data em que ocorrer a primeira subscrição e integralização das Debêntures, o qual deverá ser elaborado pela Valuer Engenharia de Avaliações Ltda. e refletir o valor atualizado de venda de mercado e de venda forçada dos referidos imóveis, para substituição do Laudo de Avaliação indicado na Cláusula 4.10.2.1.1 desta Escritura de Emissão.

4.12.1.1. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, o Agente Fiduciário deverá, assim que ciente, convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre o eventual não vencimento antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão. Na Assembleia Geral de Debenturistas, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de titulares que representem, no mínimo, 85%

(oitenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures. Não havendo aprovação quanto à não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, ou em caso de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

4.12.2. Não obstante os procedimentos indicados na Cláusula 4.12.1 acima, o Agente Fiduciário, deverá declarar o imediato vencimento antecipado de todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e pelos Fiadores, do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios e Multa, se houver, calculados *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, não sanados nos respectivos prazos de cura, se aplicável ("**Eventos de Inadimplemento Automáticos**") e, juntamente com os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, os "**Eventos de Inadimplemento**"):

- (i) não pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures na respectiva data de vencimento, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, desde que não sanado em até 1 (um) Dia Útil contado da data de vencimento;
- (ii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência decretada, pedido de recuperação judicial, independente do deferimento do seu processamento, ou apresentação de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor, independente de sua homologação judicial, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros não elidido no respectivo prazo legal, de decretação de falência ou, ainda, ocorrência de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou contra a Emissora, qualquer de suas controladas e os Fiadores;
- (iii) ocorrência de cisão, fusão, alienação, incorporação, liquidação, dissolução ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas controladas, e/ou subsidiárias e/ou os Fiadores, se aplicável, que implique, direta ou indiretamente, na alteração, mudança ou transferência direta ou indireta do atual Controle acionário e/ou societário da Emissora e/ou de suas controladas, e/ou subsidiárias e/ou dos Fiadores, exceto se previamente autorizado por Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula Sétima abaixo. Para fins desta Cláusula, entende-se por Controle a titularidade de direitos de sócio, por uma pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto, ou sob controle comum, que lhe assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembleia geral e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia, e/ou que proporcione o uso do respectivo poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia;
- (iv) alienação (que não com escopo de garantia) ou cessão de ativos não-circulantes da Emissora, sem a anuência dos Debenturistas, em valor unitário ou agregado igual ou superior R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA a partir da Data de Emissão;
- (v) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, pelos Fiadores e/ou por suas controladas e/ou subsidiárias, conforme aplicável, no mercado local ou internacional, desde que não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
P. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

vencimento, observado o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para o caso de inadimplemento de obrigações de pagamento de tributos;

(vi) se a Fiança: (a) for objeto de questionamento; (b) for anulada, declarada nula, ou invalidada sob qualquer forma; ou (c) de qualquer forma, deixar de existir, exceto se (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contatos da ocorrência do fato, a Emissora submeter ao Agente Fiduciário, e for aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas, uma garantia substituta, e (ii) referida garantia substituta for validamente constituída e formalizada (inclusive com registros nos cartórios pertinentes) no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas que a aprovou;

(vii) se a Garantia Real: (a) for objeto de questionamento; (b) não for devidamente constituída e formalizada nos prazos descritos nesta Escritura de Emissão; (c) for anulada, declarada nula, ou invalidada sob qualquer forma; ou (d) for deteriorada, destruída, de qualquer forma desapropriada, tiver seu valor diminuído ou, de qualquer forma, deixar de existir, exceto se (X) (i) a Emissora apresentar reforço à Garantia Real, conforme os termos da Escritura de Hipoteca, e (ii) referido reforço seja validamente constituído e formalizado (inclusive com registros nos cartórios pertinentes) no prazo de 30 (trinta) dias corridos; ou (Y) (i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contatos da ocorrência do fato, a Emissora submeter ao Agente Fiduciário, para aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, uma garantia substituta, (ii) referida garantia substituta seja aprovada pelos Debenturistas, e (iii) referida garantia substituta seja validamente constituída e formalizada (inclusive com registros nos cartórios pertinentes) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas que a aprovou;

(viii) se uma ou mais sentenças judiciais forem proferidas ou emissão de um ou mais laudos arbitrais definitivos contra a Emissora e/ou os Fiadores, envolvendo valor unitário ou agregado igual ou superior R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, reajustado pelo IPCA a partir da Data de Emissão, exceto se as obrigações resultantes de tal(is) sentença(s) ou laudo(s) arbitral(is) (a) forem pagas nos termos e prazos estabelecidos na(s) respectiva(s) sentença(s) judicial(is) ou no(s) laudo(s) arbitral(is), ou (b) forem garantidas por ativos suficientes da Emissora e/ou dos Fiadores no respectivo prazo legal e a respectiva garantia seja aceita pelo juízo competente;

(ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás e licenças, necessárias para o regular funcionamento e exercício das atividades da Emissora e/ou de qualquer dos Fiadores, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando a licenças ambientais, observado o disposto no item (xxiv) da Cláusula 5.1 abaixo;

(x) (a) redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, ou (b) alteração de estatuto social da Emissora que implique expressamente na concessão de direito de retirada aos acionistas, ou (c) alteração do objeto social da Emissora que acarrete mudança nas suas principais atividades atuais ou que venha a agregar novos negócios que tenham prevalência, ou que possam representar desvios, em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(xi) transferência, qualquer forma de cessão, ou promessa de cessão, a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem prévia autorização dos Debenturistas;

1 20 20

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

(xii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiii) na hipótese de quaisquer dos documentos referentes à Oferta Restrita tornarem-se comprovadamente inexecutáveis ou inválidos, nos termos da legislação aplicável;

(xiv) pagamentos aos acionistas da Emissora de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, quando a Emissora estiver em mora com relação às Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo legal obrigatório previsto em lei; e

(xv) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias (que não aquelas descritas no item (i) desta cláusula) devidas pela Emissora, pelos Fiadores e/ou por suas controladas e/ou subsidiárias, conforme aplicável, no mercado local ou internacional.

4.12.2.1. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 4.12.2 acima que não sejam sanadas nos respectivos prazos de cura, o Agente Fiduciário deverá declarar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir da Emissora e dos Fiadores o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios e Multa, se houver, calculados *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão, nos termos da Cláusula 4.12.3 abaixo.

4.12.3. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, nos termos da Cláusula 4.12.1 ou da Cláusula 4.12.2, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta com aviso de recebimento à Emissora e aos Fiadores, com cópia para o Banco Liquidante e o Escriturador, informando tal evento, para que a Emissora efetue o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata temporis* no Período de Capitalização em questão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de recebimento da carta encaminhada pelo Agente Fiduciário.

4.12.4. A CETIP deverá ser comunicada com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência do pagamento referido na Cláusula 4.12.3 acima.

4.12.5. Caso a Emissora não proceda ao pagamento na forma estipulada na Cláusula 4.12.3 acima, serão também acrescidos ao Valor Nominal Unitário os Encargos Moratórios e Multa, incidentes desde a data da impontualidade no pagamento das obrigações pecuniárias da Emissora, até a data de seu efetivo pagamento, conforme Cláusula 4.8.3 acima.

## **CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação aplicável, bem como nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de, no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (i) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes, por escrito e de forma justificada, todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam

necessários; (ii) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente revisados e auditados por auditores independentes contratados pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção destes; e (iii) declaração do representante legal da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão;

(b) notificação da convocação, se houver, de qualquer assembleia geral de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar, além de cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, dentro de 7 (sete) Dias Úteis após sua realização, observado o disposto no item (e) abaixo;

(c) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados nas Cláusulas 4.12.1 e 4.12.2 acima, em até 3 (três) Dias Úteis após a sua ocorrência; e

(d) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, conforme definidos na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Instrução CVM 358**"), assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, possam influir de modo ponderável o interesse dos Debenturistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros da Emissora, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM 476;

(iii) atender integralmente às obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, abaixo transcritas:

(a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício da Emissora e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;

(b) submeter suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício à auditoria, por auditor registrado na CVM e encaminhar tais informações ao Agente Fiduciário, nos termos do item (i)(a) acima;

(c) divulgar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(d) manter os documentos mencionados no item (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(e) observar as disposições da Instrução da CVM 358 no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

(f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente aos Coordenadores e ao Agente Fiduciário; e

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
P. XV de Novembro, 201 - P: 3377-7977

- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP;
- (iv) enviar à CETIP: (a) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea (c) do subitem (iii) acima; (b) os documentos e informações exigidas por esta entidade, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (c) as demais informações e documentos necessários para atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP nº 28, de 2 de abril de 2009;
- (v) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (vi) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacionem com a Oferta Restrita, nos termos da Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (vii) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio dos documentos e prestação das informações que lhe forem solicitadas, no prazo determinado pela referida autarquia;
- (viii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, aos Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (x) notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento;
- (xi) manter seus bens relevantes adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (xii) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP;
- (xiii) arcar com todos os custos decorrentes: (a) da Oferta Restrita, incluindo da distribuição das Debêntures e aqueles relativos ao seu registro na CETIP; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Oferta Restrita, tais como esta Escritura de Emissão, os Aditamentos e os atos societários da Emissora; e (c) das despesas com a contratação do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante e do Escriturador;
- (xiv) efetuar o tempestivo recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta Restrita e que sejam de responsabilidade legal da Emissora;
- (xv) não efetuar pagamento de dividendos ou de juros sobre capital próprio, caso esteja em mora com relação às Debêntures, exceto pelo mínimo legal exigido na Lei das Sociedades por Ações ou pelo disposto na Cláusula 4.12.1(vii) acima, o que for maior;
- (xvi) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável, comprometendo-se a notificar em até 5 (cinco)



Dias Úteis o Agente Fiduciário, por escrito, caso qualquer das declarações aqui previstas e/ou as informações fornecidas pela Emissora tornem-se imprecisas, inconsistentes, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas;

(xvii) manter contratados, durante toda a vigência das Debêntures, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, o Escriturador (ou os respectivos sucessores, no caso de substituição) e os sistemas de negociação das Debêntures no CETIP 21, mantendo as Debêntures registradas, durante toda a sua vigência, no CETIP 21;

(xviii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão;

(xix) enviar o organograma societário, dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme previsto na Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("**Instrução CVM 28**"), que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual na CVM. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas, e informações sobre o bloco de controle, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social;

(xx) comunicar, em até 1 (um) Dia Útil da respectiva ocorrência, o Agente Fiduciário sobre qualquer fato relevante, evento ou situação, que seja do seu conhecimento e que possa vir a afetar o desempenho financeiro ou operacional da Emissora e/ou afetar negativamente a capacidade da Emissora de efetuar o pontual cumprimento das suas obrigações aqui previstas, no todo ou em parte;

(xxi) não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas às Debêntures, sem a prévia e expressa aprovação dos Debenturistas;

(xxii) fazer com que os recursos líquidos obtidos por meio da Oferta Restrita sejam utilizados exclusivamente de acordo com o disposto na Cláusula 3.7;

(xxiii) manter, ou fazer com que sejam mantidas, válidas e regulares as licenças, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao regular funcionamento e boa condução dos negócios da Emissora;

(xxiv) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade e/ou exequibilidade das Debêntures e das Garantias; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;

(xxv) arquivar a ata da AGE na JUCESP e publicá-la no (a) Diário Oficial do Estado de São Paulo e (b) no jornal "Diário do Comércio", em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações;

(xxvi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitados;

(xxvii) não divulgar informações referentes à Emissora, à Oferta Restrita ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**");

(xxviii) abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta Restrita à CVM ("**Comunicação de Encerramento**"), salvo nas hipóteses previstas no inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400;

(xxix) abster-se, até o envio da Comunicação de Encerramento, de (i) revelar informações relativas à Oferta Restrita, exceto o que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Oferta Restrita, exceto para fins estritamente relacionados com a sua preparação;

(xxx) cumprir todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, salvo nos casos em que de boa fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial;

(xxxi) comunicar em até 1 (um) Dia Útil ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua capacidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão; e



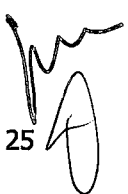
(xxxii) não celebrar qualquer instrumento público ou particular com o objetivo de contrair novos endividamentos dos seus acionistas ou de quaisquer pessoas que detenham participação direta ou indireta nos seus acionistas, incluindo contratos de empréstimo, aditamentos a contratos de empréstimo atualmente em vigor, emissões de títulos e valores mobiliários, dentre outros.

5.2. Os Fiadores obrigam-se a:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário informações sobre quaisquer descumprimentos de quaisquer dos Fiadores, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado da data em que tomar conhecimento de tal descumprimento;

(ii) fornecer ao Agente Fiduciário quaisquer informações que o Agente Fiduciário solicitar, relacionadas ao cumprimento, por parte de cada Fiador, das suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação enviada nesse sentido pelo Agente Fiduciário;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

  
  
  
25

- (iv) não realizar operações fora de seu respectivo objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (v) notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das suas atividades, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento;
- (vi) manter seus bens relevantes adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pelos Fiadores;
- (vii) não efetuar pagamento de dividendos ou de juros sobre capital próprio, caso a Emissora e/ou os Fiadores estejam em mora com relação às Debêntures, exceto pelo mínimo legal exigido na Lei das Sociedades por Ações ou pelo disposto na Cláusula 4.12.1(vii) acima, o que for maior;
- (viii) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável, comprometendo-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário, por escrito, caso qualquer das declarações aqui previstas e/ou as informações fornecidas pelos Fiadores tornem-se imprecisas, inconsistentes, incompletas ou incorretas, em relação à data em que foram prestadas;
- (ix) não ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas às Debêntures, sem a prévia e expressa aprovação dos Debenturistas;
- (x) manter, ou fazer com que sejam mantidas, válidas e regulares as licenças, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao regular funcionamento e boa condução dos seus respectivos negócios;
- (xi) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade e/ou exequibilidade da Fiança; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das respectivas obrigações decorrentes das Debêntures;
- (xii) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitados;
- (xiii) não divulgar informações referentes à Emissora, à Oferta Restrita ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM 400; e
- (xiv) cumprir todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e necessárias para execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu respectivo objeto social, salvo nos casos em que de boa fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial.

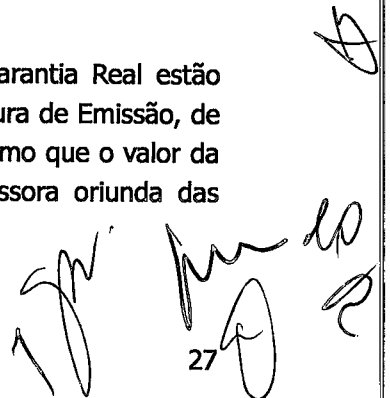
*[Handwritten signatures and initials]*  
26

## **CLÁUSULA SEXTA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

6.1. A Emissora constitui e nomeia a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão, como agente fiduciário da Emissão, a qual expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação atualmente em vigor e da presente Escritura de Emissão, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

6.1.1. O Agente Fiduciário declara:

- (i) não ter, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3, da Lei das Sociedades por Ações, e artigo 10 da Instrução CVM 28 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão e todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vii) que esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) aceitar a obrigação de acompanhar a ciência da ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado, descritas na Cláusula 4.12 desta Escritura de Emissão;
- (ix) que a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações nela previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (x) que a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura de Emissão tem poderes bastantes para tanto;
- (xi) estar ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme alterada;
- (xii) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão; e
- (xiii) que verificou que o prazo para constituição da Fiança e da Garantia Real estão previstos nas Cláusulas 2.1.2.2 e 4.10.2.2, respectivamente, desta Escritura de Emissão, de acordo com os termos previstos aqui e na Escritura de Hipoteca, bem como que o valor da Garantia Real é suficiente para quitar o valor total da dívida da Emissora oriunda das Debêntures, conforme disposto no Laudo de Avaliação.

  
27

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

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

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

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

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

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


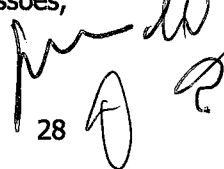


6.3.5. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de Aditamento, que deverá ser averbado na JUCESP e nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos.

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

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

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões,

1   28  

falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, baseado unicamente nas informações prestadas pela Emissora;

(v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura de Emissão e dos Aditamentos, conforme o caso, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

(vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos termos da legislação aplicável, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;

(viii) verificar a regularidade da constituição da Fiança e da Garantia Real, inclusive em relação ao prazo previsto para tanto, bem como do valor dessas garantias, observando a manutenção de sua respectiva suficiência e exequibilidade;

(ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;

(x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, a expensas desta;

(xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes na forma da Cláusula 4.9 desta Escritura de Emissão, a expensas da Emissora;

(xii) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiii) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea b, da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

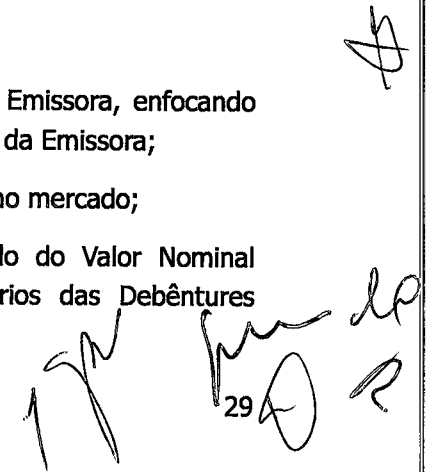
(a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;

(b) alterações estatutárias ocorridas no período;

(c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;

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

(e) amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se aplicável, e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures

  
29

realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;

(f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos da Emissora;

(g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;

(h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e demais documentos da Oferta Restrita;

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

(j) declaração sobre a suficiência e exequibilidade da Fiança, prestada nos termos das Cláusulas 4.10 acima, bem como da Garantia Real, nos termos da Escritura de Hipoteca;

(k) relação dos bens e valores entregues ao Agente Fiduciário, compreendendo sua administração e/ou prepostos;

(l) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28. Para tanto, a Emissora deverá disponibilizar cópia do organograma atualizado do seu grupo societário, contendo, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

(xiv) colocar o relatório de que trata o item (xiii) acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, pelo menos nos seguintes locais:

(a) na sede da Emissora;

(b) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;

(c) na CVM;

(d) na CETIP; e

(e) na sede do Coordenador Líder;

(xv) publicar, nos órgãos da imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, a expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no inciso anterior;

(xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Liquidante, ao Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza o Banco Liquidante, o Escriturador e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de

Debêntures, e seus respectivos Debenturistas, nos termos e nos limites previstos nesta Escritura de Emissão;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer, conforme informações disponíveis e/ou obtidas junto da Emissora, na forma desta Escritura de Emissão, informado prontamente aos Debenturistas as eventuais inadimplências verificadas;

(xviii) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados esclarecimentos adicionais. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;

(xix) disponibilizar aos Debenturistas e aos participantes do mercado diariamente o cálculo do Valor Nominal Unitário realizado pela Emissora, através de sua central de atendimento e/ou do site [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br); e

(xx) acompanhar junto à Emissora e ao Banco Liquidante, em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado nesta Escritura de Emissão.

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

(i) declarar, observadas as condições da presente Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios correspondentes e demais encargos devidos nas condições especificadas;

(ii) executar a Fiança e/ou a Garantia Real, aplicando o produto no pagamento integral dos valores devidos aos Debenturistas;

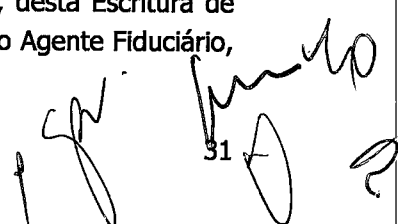
(iii) requerer a falência, nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, da Emissora;

(iv) tomar todas as providências para a realização dos créditos dos Debenturistas; e

(v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial e/ou insolvência da Emissora.

6.6. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 6.5(i) a (iv) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar, por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria das Debêntures em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto na Cláusula 6.5(v) acima.

6.7. Serão devidos, pela Emissora ao Agente Fiduciário, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor, desta Escritura de Emissão e do contrato de prestação de serviços celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário,

  
31



18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

correspondentes a (i) uma parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de implantação, relacionada à verificação da constituição das Garantias; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada, a título de remuneração. O pagamento do valor mencionado no item (i) e o primeiro pagamento do valor mencionado no item (ii) serão devidos no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura desta Escritura de Emissão, devendo os demais pagamentos do valor mencionado no item (ii) ser realizados nas mesmas datas dos anos subsequentes.

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

6.7.2. A remuneração devida ao Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 6.7 acima será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do IGP-M, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da primeira parcela de que trata a Cláusula 6.7 acima, até as despesas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

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

6.7.4. A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas razoavelmente incorridas pelo Agente Fiduciário no estrito exercício da função de agente fiduciário, desde que sejam apresentados os documentos respectivos, conforme sejam comprovadamente necessárias para o exercício de referida função e, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora, tais como notificações, extração de certidões, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, incluindo auditoria e /ou fiscalização, entre outras.

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

6.7.6. Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate antecipado das Debêntures em Circulação, fica estabelecido que o Agente Fiduciário deverá devolver, no prazo máximo de 72 (setenta e duas horas), desde que notificado expressamente pela Emissora, a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data do efetivo cancelamento ou resgate, à Emissora. Em caso de mora na devolução, a parcela da remuneração em atraso ficará sujeita a (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e (b) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, os quais serão atualizados pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que a contagem de mora ocorrerá desde a data de inadimplência, por meio de notificação escrita da Emissora ao Agente Fiduciário nesse sentido.

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

6.7.7. Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá devolver à Emissora, no prazo máximo de 72 (setenta e duas horas), desde que notificado expressamente pela Emissora, a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição. Em caso de mora na devolução, a parcela da remuneração em atraso ficará sujeita a (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e (b) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, os quais serão atualizados pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que a contagem de mora ocorrerá desde a data de inadimplência, por meio de notificação escrita da Emissora ao Agente Fiduciário nesse sentido.

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

6.7.9. Além do reembolso de despesas a que se referem as cláusulas abaixo, serão devidos ao Agente Fiduciário honorários no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora incorrida na representação dos interesses dos Debenturistas, em caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou implementação de medidas necessárias em razão de alteração nas condições da Emissão (incluindo, mas não se limitando a, modificação das Garantias, de prazos para pagamento do Valor Nominal Unitário e/ou dos Juros Remuneratórios e Eventos de Inadimplemento, incluindo os Aditamentos necessários), e no atendimento de solicitações extraordinárias relacionadas com a Oferta Restrita.

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

6.8.1. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de Debêntures deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos titulares de Debêntures e posteriormente ressarcidas pela Emissora, mediante a apresentação da respectiva nota fiscal. O ressarcimento a que se refere a Cláusula 6.8 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

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

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

6.8.4. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 20 (vinte) Dias Úteis.

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
C. XV de Novembro, 2011 - F: 3377-7877

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

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

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

### CLÁUSULA SÉTIMA - DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

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

7.3. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes nos termos da Cláusula 4.9.1 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

7.4. As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer *quorum*. Independentemente de quaisquer formalidades relacionadas à convocação e instalação de Assembleias Gerais de Debenturistas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem a totalidade dos Debenturistas.

7.5. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 7.5.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando 85% (oitenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

7.5.1. Não se aplica o *quorum* a que se refere à Cláusula 7.5 acima:

(i) aos casos em que haja *quorum* expressamente previsto em outras cláusulas desta Escritura de Emissão; e

(ii) às alterações (a) de *quorum* previsto nesta Escritura de Emissão e das regras aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas; (b) dos Juros Remuneratórios; (c) de

quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão devidos aos Debenturistas; (d) do prazo de vigência das Debêntures; (e) da espécie das Debêntures; (f) da criação de evento de repactuação; (g) de qualquer Evento de Inadimplemento, e (h) das condições da garantia prevista na Cláusula 4.10, as quais deverão ser aprovadas por Debenturistas representando a totalidade das Debêntures em Circulação.

7.6. Para os fins de cálculo do *quorum* de instalação e de deliberação nos termos desta Escritura de Emissão, "Debêntures em Circulação" significa todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, à Emissora, aos Fiadores ou a qualquer controladora ou controlada, direta ou indireta, da Emissora ou qualquer de seus diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau.

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

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

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

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

#### **CLÁUSULA OITAVA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES**

8.1. Sem prejuízo das demais declarações contidas nesta Escritura de Emissão, a Emissora declara e garante que:

- (i) é sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto;
- (v) na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, sua celebração e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, incluindo índices financeiros, conforme aplicável, 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, criados por meio da Garantia

Real ou decorrentes da celebração desta Escritura de Emissão e da colocação das Debêntures; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto (a) a inscrição desta Escritura de Emissão e da ata da AGE na JUCESP, (b) o registro desta Escritura de Emissão nos cartórios de títulos e documentos competentes, (c) o registro das Debêntures na CETIP, e (d) o registro da Garantia Real;

(vii) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, nesta data, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP;

(ix) as demonstrações financeiras da Emissora datadas de 31 de dezembro de 2012 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora;

(x) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 3.7 desta Escritura de Emissão;

(xi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xii) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(xiii) mantém todos seus bens relevantes adequadamente seguros, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;

(xiv) não realizará outra oferta pública de debêntures da mesma espécie dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta das Debêntures, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM;

(xv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções previstas nesta Escritura de Emissão;

(xvi) declarou e pagou todos os tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis;

18 ABR. 2013

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

(xvii) cumpre, em todos os aspectos relevantes, todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde e segurança;

(xviii) não há ações judiciais, processos, arbitragem, de qualquer natureza, incluindo sem limitação, cíveis, trabalhistas, fiscais, previdenciárias contra si que possam afetar o cumprimento das obrigações ora assumidas;

(xix) mantém um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: (a) as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas de sua administração; e (b) as operações sejam registradas conforme necessário para permitir a elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas em sua jurisdição e para manter contabilidade de seus ativos;

(xx) não omitiu dos Coordenadores nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento;

(xxi) todas as informações (consideradas como um todo) prestadas aos Coordenadores anteriormente, ou concomitantemente, à presente data, para fins de análise e aprovação da emissão das Debêntures, 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 (consideradas como um todo) não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(xxii) seus bens não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil ou no exterior ou em relação a qualquer ato judicial (quer por meio de citação ou notificação, penhora antes da decisão, penhora em garantia de execução da decisão judicial, quer de outra forma) nos termos das leis da jurisdição de sua constituição; e

(xxiii) não há, nesta data, quaisquer títulos de sua emissão ou sacados contra si que tenham sido apresentados para protesto ou que tenham sido protestados e não pagos.

## 8.2. Os Fiadores declaram e garantem que:

(i) são legalmente capazes para celebrar esta Escritura de Emissão e estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações principais e acessórias aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;

(ii) a Fiança ora prestada constitui uma obrigação legal, válida e vinculante de cada Fiador, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(iii) a celebração desta Escritura de Emissão e a prestação da Fiança não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial, contrato ou instrumento do qual cada Fiador seja parte, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem de cada Fiador, ou (c) a rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

- (iv) suas propriedades estão de acordo, em todos os aspectos relevantes, com as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor; não há quaisquer circunstâncias que possam razoavelmente embasar uma ação ambiental contra si, nos termos de qualquer lei ambiental;
- (v) cada um dos Fiadores declarou e pagou todos os tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis;
- (vi) cada um dos Fiadores cumpre, em todos os aspectos relevantes, todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde e segurança;
- (vii) cada um dos Fiadores cumpre, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, que lhe são aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto com relação àquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais ou administrativos apropriados e de boa-fé;
- (viii) não há ações judiciais, processos, arbitragem, de qualquer natureza, incluindo sem limitação, cíveis, trabalhistas, fiscais, previdenciárias contra cada uma dos Fiadores, que possam afetar o cumprimento das obrigações ora assumidas; e
- (ix) os bens dos Fiadores não possuem qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil ou no exterior ou em relação a qualquer ato judicial (quer por meio de citação ou notificação, penhora antes da decisão, penhora em garantia de execução da decisão judicial, quer de outra forma) nos termos das leis da jurisdição de sua constituição.

### **CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

(i) Para a Emissora:

**Companhia Melhoramentos Norte do Paraná**

Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, Pinheiros

CEP 05422-001, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Sra. Vera Lúcia Moraes Novo

Tel: + 55 (011) 2125-9522

Fax: + 55 (011) 2125-9555

e-mail: e-mail: veranovo@cmnp.com.br

Com cópia para:

**Salusse, Marangoni, Leite, Parente, Jabur, Klug e Périllier Advogados**

Avenida Paulista, 1842, 12º andar, Torre Norte

CEP 01310-923, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Dr. Marcello Klug Vieira

Telefone: + 55 (011) 3146-2400

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7877

Fax: + 55 (011) 3146-2420  
e-mail: mklug@salussemarangoni.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205, Cond. Downtown, Barra da Tijuca  
CEP 22640-100, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

At.: Sr. Gustavo Dezouart Teixeira Pinto

Tel: + 55 (21) 3514-0000

Fax: + 55 (21) 3514-0099

e-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br e ger1.agente@oliveiratrust.com.br

(iii) Para os Fiadores:

**Companhia Melhoramentos Nova Londrina**

Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, conjuntos 65 e 66, Pinheiros

CEP 05422-001, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Sra. Vera Lúcia Moraes Novo

Tel: + 55 (011) 2125-9522

Fax: + 55 (011) 2125-9555

e-mail: e-mail: veranovo@cmnp.com.br

**CMNP Imobiliária Ltda.**

Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, conjuntos 65 e 66, Pinheiros

CEP 05422-001, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Sra. Vera Lúcia Moraes Novo

Tel: + 55 (011) 2125-9522

Fax: + 55 (011) 2125-9555

e-mail: e-mail: veranovo@cmnp.com.br

**Destilarias Melhoramentos S.A.**

Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, Pinheiros

CEP 05422-001, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Sra. Vera Lúcia Moraes Novo

Tel: + 55 (011) 2125-9522

Fax: + 55 (011) 2125-9555

e-mail: e-mail: veranovo@cmnp.com.br

e

**Destilaria Melhoramentos Nova Londrina S.A.**

Rua dos Pinheiros, 610, 6º andar, conjuntos 65 e 66, Pinheiros

CEP 05422-001, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

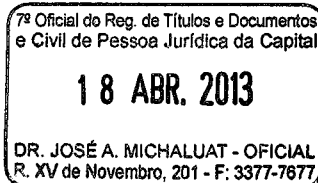
At.: Sra. Vera Lúcia Moraes Novo

Tel: + 55 (011) 2125-9522

Fax: + 55 (011) 2125-9555

e-mail: e-mail: veranovo@cmnp.com.br





- (iv) Para o Banco Liquidante:

**Itaú Unibanco S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal  
CEP 04344-902, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At: Douglas Callegari

Tel: (11) 2797-4431

Fax: (11) 2797-3150

E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

- (v) Para o Escriturador:

**Itaú Corretora de Valores S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi  
04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Luiz André Negrin Petito

Tel: (11) 2797-4441

Fax: (11) 2797-3150

e-mail: luiz.petito@itau-unibanco.com.br

- (vi) Para a CETIP:

**CETIP S.A. – Mercados Organizados**

Av. República do Chile, nº 230, 11º andar

CEP 20031-170 – Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Tel.: (21) 2276-7474

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

ou

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 4º andar,

CEP 01452-000 – Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Tel.: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3115-1564

At.: Gerência de Valores Mobiliários

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

9.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou, ainda, por e-mail enviado aos endereços indicados acima com o respectivo "aviso de recebimento".

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

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

9.5. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura de Emissão, entende-se por "**Dia Útil**" qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados nacionais ou, ainda, quando não houver expediente bancário na Cidade de São Paulo, no Estado

18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

de São Paulo, ressalvados os casos de pagamentos que devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente "**Dia Útil**" será qualquer dia da semana, exceto sábado, domingo ou feriado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "**Dia Útil**", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

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

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

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

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

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

9.11. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão, bem como dos Aditamentos e dos atos societários relacionados à Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

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

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

9.14. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Oferta Restrita que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe

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

9.15. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA - FORO**

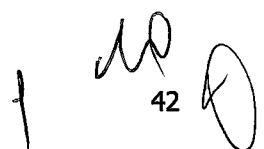
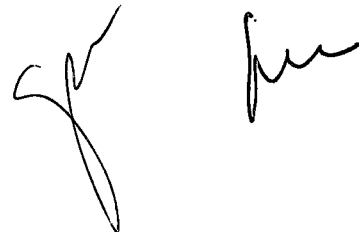
10.1. Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura de Emissão, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de abril de 2013.

*[remanescente intencionalmente deixado em branco]*

[assinaturas na página seguinte]



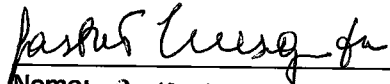
42

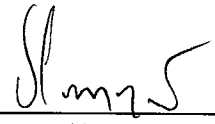
18 ABR. 2013

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL  
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7877

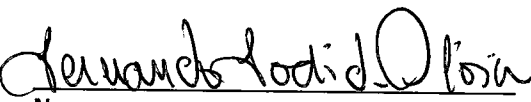
[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, celebrada em 15 de abril de 2013.]

**COMPANHIA MELHORAMENTOS NORTE DO PARANÁ**

  
Nome: Gastão de Souza Mesquita  
Cargo: CPF: 531.065.208-20

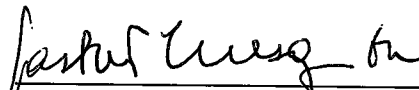
  
Nome: Vera Lúcia Moraes Novo  
Cargo: CPF: 030.653.628-56

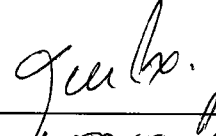
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

  
Nome: Fernando Lodi de Oliveira  
Cargo: Procurador


  
Nome: Marcelo Takeshi Yano de Andrade  
Cargo: Procurador

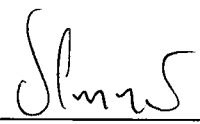
**COMPANHIA MELHORAMENTOS NOVA LONDRINA**

  
Nome: Gastão de Souza Mesquita  
Cargo: CPF: 531.065.208-20

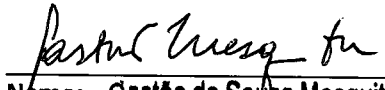
  
Nome: Antonio Paulo Vaz  
Cargo: CPF: 013.451.348-78

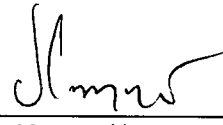
**CMNP IMOBILIÁRIA LTDA.**

  
Nome: Gastão de Souza Mesquita  
Cargo: CPF: 531.065.208-20

  
Nome: Vera Lúcia Moraes Novo  
Cargo: CPF: 030.653.628-56

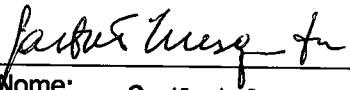
**DESTILARIA MELHORAMENTOS S.A.**


  
Nome: Gastão de Souza Mesquita  
Cargo: CPF: 531.065.208-20

  
Nome: Vera Lúcia Moraes Novo  
Cargo: CPF: 030.653.628-56

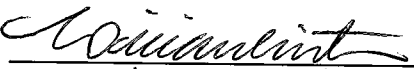
[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, celebrada em 15 de abril de 2013.]


**DESTILARIA MELHORAMENTOS NOVA LONDRINA S.A.**

  
Nome: **Gastão de Souza Mesquita**  
Cargo: **CPF: 531.065.208-20**

  
Nome: **Antonio Paulo Vaz**  
Cargo: **CPF: 013.451.348-78**

Testemunhas:

  
Nome: **LILIAN C.S. ASSUNÇÃO**  
CPF: **011.037.218-28**

  
Nome: **Wenceslau Fernandes de Oliveira**  
CPF: **085559578-77**



Emol. R\$ 7.829,02  
Estado R\$ 2.225,10  
Ipesp R\$ 1.648,22  
R. Civil R\$ 412,05  
T. Justiça R\$ 412,05

Total R\$ 12.526,44

Selos e taxas  
Recolhidos  
p/verba

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04  
Rua XV de Novembro, 201 - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP  
Protocolado e prenotado sob o n. **1.845.240** em  
**18/04/2013** e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **1.845.240**, em títulos e documentos.  
São Paulo, 18 de abril de 2013

José Antônio Michaluart - Oficial  
Walter Marreiro - Escrevente