

JUCESP

23.04.12

JUCESP PROTOCOLO
0.027.968/13-3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO DA GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.")



São partes ("Partes") neste "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Escritura de Emissão"):

- I. como emissora das debêntures ("Debêntures") objeto da Oferta Restrita (conforme definida abaixo) e ofertante ("Emissora"):

GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, n.º 1.340, cj. 21, 2º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 05.730.704/0001-33, NIRE n.º 35300196198, neste ato representada nos termos de seu estatuto social; e

- II. como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nomeado nesta Escritura de Emissão e nela interveniente, representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"):

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada nos termos de seu estatuto social;

Para fins desta Escritura de Emissão, consideram-se documentos da Oferta Restrita (conforme definida abaixo) esta Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), a AGE Emissora (conforme definida abaixo), o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo) e os demais documentos, inclusive aqueles relacionados ao registro da Oferta Restrita junto à CETIP (conforme definida abaixo), emitidos no âmbito da Oferta Restrita (conforme definida abaixo) ("Documentos da Oferta Restrita").

Para os fins deste Contrato, considera-se "dia útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ("Dia Útil").

que RESOLVEM celebrar esta Escritura de Emissão de acordo com os seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO

- 1.1 A emissão das Debêntures e a Oferta Restrita (conforme definida abaixo) são realizadas com base na deliberação da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 12 de dezembro de 2012 ("AGE Emissora"), com base no parágrafo 1º do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Por meio da mesma AGE Emissora foi também aprovada a constituição da garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel com área de terreno de 137.057,00m², de sua propriedade registrado no 15º

[Handwritten signature and stamp]

JUCESP

DOESP

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob matrícula n.º 199.610 ("Imóvel") ("Alienação Fiduciária do Imóvel").

- 1.1.1 Por meio da AGE Emissora, a Diretoria da Emissora também foi autorizada a (i) contratar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para realizar a distribuição pública das Debêntures com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"); (ii) praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação da Oferta Restrita (conforme definida abaixo), à emissão das Debêntures; e (iii) praticar todo e qualquer ato necessário para constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel.

2. REQUISITOS

- 2.1 A 2ª (segunda) emissão de Debêntures da Emissora, sendo a 1ª (primeira) emissão pública ("Emissão") e a Oferta Restrita (conforme definida abaixo) serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

- I. *arquivamento e publicação da AGE Emissora.* A AGE Emissora será registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), nos termos da regulamentação em vigor e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("DOESP") e no jornal "Empresas e Negócios" ("Jornais de Divulgação da Emissora");
- II. *registro desta Escritura de Emissão.* Esta Escritura de Emissão será arquivada na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora declara que, como condição precedente para que a Emissão seja realizada, enviará ao Coordenador Líder (conforme definido abaixo) cópia desta Escritura de Emissão devidamente registrada na JUCESP em data anterior à Data de Emissão (conforme definida abaixo). Da mesma forma, os eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão serão arquivados na JUCESP e a Emissora declara, reconhece e concorda que enviará 1 (uma) via original de tais aditamentos e da Escritura de Emissão devidamente registrados ao Agente Fiduciário no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados dos respectivos registros;
- III. *registro para colocação, distribuição e negociação.* As Debêntures serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da CETIP; e (b) negociação no mercado secundário por meio do Módulo 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. Não obstante o disposto no item (b) deste inciso, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409") e nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados"), nos mercados regulamentados de valores mobiliários e após decorridos 90 (noventa) dias de sua respectiva subscrição ou aquisição por Investidores Qualificados;

o Contrato de Alienação Fiduciária do

DUCESP
23 01 13

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA RESTRITA

- 5.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora, sendo a 1ª (primeira) emissão pública.
- 5.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão é de R\$36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo).
- 5.3 *Séries.* A Oferta Restrita (conforme definida abaixo) será realizada em série única.
- 5.4 *Colocação.* As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, sob o regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures ("Oferta Restrita"), nos termos do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Real da Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Contrato de Distribuição"), com intermediação do Banco Votorantim S.A. ("Coordenador Líder"), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devendo a Oferta Restrita ser efetivada de acordo com o Plano de Colocação (conforme definido abaixo).
- 5.5 *Plano de Colocação com Esforços Restritos.* O Coordenador Líder organizará a colocação, com esforços restritos, das Debêntures perante os Investidores Qualificados, em atendimento aos procedimentos descritos na Instrução CVM 476 ("Plano de Colocação"), o qual será fixado mediante atendimento dos seguintes termos:
- I. não será permitida 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;
 - II. o público alvo da Oferta Restrita será composto por Investidores Qualificados e, para fins da Oferta Restrita, todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados;
 - III. somente será permitida a procura, pelo Coordenador Líder, de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados;
 - IV. as Debêntures somente poderão ser adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados;
 - V. as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, Debêntures que representem um valor mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
 - VI. serão levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, assim como as determinações da Emissora, sendo que o Coordenador Líder (i) compromete-se a direcionar a Oferta Restrita para Investidores Qualificados que tenham perfil de risco adequado; e (ii) observará os limites descritos nos incisos III e IV acima; e

DUCE SP

SA DE

- VII. não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.
- 5.6 *Subscrição.* No ato da subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado interessado na subscrição das Debêntures deverá fazê-la por meio da entrega, ao Coordenador Líder, de declaração devidamente assinada, em termos e condições aceitáveis ao Coordenador Líder, afirmando estar ciente e concordar, no mínimo, que: (i) as informações recebidas são suficientes para sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita; (ii) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM e a ANBIMA; e (iii) as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão, somente podendo ser negociadas nos mercados regulamentados 90 (noventa) dias após a subscrição ou aquisição pelos investidores, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, condicionado ainda ao cumprimento pela Emissora das obrigações definidas no artigo 17 da Instrução CVM 476, observadas as obrigações adicionais da Emissora, nos termos da Instrução CVM 476.
- 5.7 *Forma de Subscrição.* As Debêntures serão subscritas de acordo com os procedimentos da CETIP.
- 5.8 *Forma e Preço de Integralização.* As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato da subscrição e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização ("Data da Primeira Integralização").
- 5.9 *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, observado o disposto no inciso III da Cláusula 2.1 acima.
- 5.10 *Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário.* O banco liquidante de emissão e escriturador mandatário da Oferta Restrita será o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante de Emissão" e "Escriturador Mandatário", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário na prestação dos serviços de Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário previstos nesta Escritura de Emissão).
6. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES
- 6.1 *Quantidade.* Serão emitidas 3.600 (três mil e seiscentas) Debêntures.
- 6.2 *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Nominal Unitário").
- 6.3 *Forma.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures, nos termos do artigo 63, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário. Adicionalmente, será

DUCE SP

22.01.13

reconhecido como comprovante de titularidade para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP 21 o extrato em nome dos Debênturistas emitido pela CETIP.

- 6.4 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações.
- 6.5 *Espécie.* As Debêntures serão da espécie quirografária com garantia real, nos termos do artigo 58 e seu parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações.
- 6.6 *Garantia.* As Debêntures contarão com a garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel, a ser constituída por meio do “Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel”), a qual garantirá o cumprimento integral de todas as obrigações, principais e acessórias, incluindo Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo), assumidas pela Emissora nas Debêntures, nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Oferta Restrita.
- 6.6.1 Caso a Emissora, por qualquer motivo, não cumpra com quaisquer de suas obrigações pecuniárias junto aos Debenturistas previstas nos Documentos da Oferta Restrita, inclusive mediante declaração de vencimento antecipado, o Agente Fiduciário, nos termos Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, deverá excutir a garantia representada pela Alienação Fiduciária do Imóvel e utilizar os recursos provenientes da excussão para pagamento dos Debenturistas.
- 6.6.2 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas, dos prazos para execução da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.
- 6.7 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 29 de janeiro de 2013 (“Data de Emissão”).
- 6.8 *Prazo e Data de Vencimento.* Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 34 (trinta e quatro) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 29 de novembro de 2015 (“Data de Vencimento”).
- 6.9 *Amortização do Valor Nominal Unitário.* O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago em 25 (vinte e cinco) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira parcela paga 10 (dez) meses após a Data de Emissão, ou seja, em 29 de novembro de 2013 e a última parcela devida na Data de Vencimento, conforme cronograma de amortização descrito na tabela constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão ou, conforme o caso, na data do eventual resgate antecipado, se houver, o que ocorrer primeiro, ou, ainda, na data do eventual vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.
- 6.10 *Remuneração.* O Valor Nominal Unitário não será atualizado. As Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros 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, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI-Over”), acrescida exponencialmente de um percentual (*spread*) de 3,00% (três por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

DUCE SP

33 04 27

("Acréscimo sobre a Taxa DI-Over"), incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data da Primeira Integralização e pagos ao final de cada Período de Capitalização, de acordo com o Anexo II desta Escritura de Emissão, conforme definido na Cláusula 6.10.2 abaixo, de acordo com a fórmula indicada na Cláusula 6.10.6 abaixo ("Remuneração").

- 6.10.1 As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização.
- 6.10.2 Para fins do cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do próximo pagamento da Remuneração correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
- 6.10.3 Para os fins desta Escritura de Emissão, define-se "Saldo Devedor" como o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração devida desde a Data da Primeira Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior.
- 6.10.4 Caso a Data de Pagamento de Remuneração não seja um Dia Útil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente subsequente.
- 6.10.5 Farão jus aos pagamentos aqueles que sejam Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.
- 6.10.6 A Remuneração deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento, devido no final de cada Período de Capitalização;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}), \text{ onde:}$$

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

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

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

DUCE SP

2004

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:

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

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

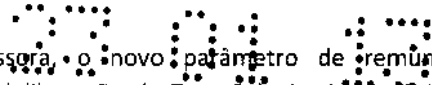
FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

spread = 3,000;

DP = É o número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização ou data em que a Remuneração é paga imediatamente anterior, e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;

- 6.10.7 O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 6.10.8 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.
- 6.10.9 Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- 6.10.10 O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.
- 6.10.11 A Taxa DI-Over deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- 6.10.12 Caso a Taxa DI-Over não esteja disponível quando da apuração da Remuneração, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI-Over aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI-Over disponível.
- 6.10.13 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI-Over por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI-Over, o Agente Fiduciário deverá convocar assembleia geral de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura de Emissão) ("Assembleia Geral de Debenturistas"), para que os Debenturistas deliberem, de comum



6.10.14 Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas ou, caso instalada, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando a maioria das Debêntures em circulação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures em circulação, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, sendo certo que o efetivo resgate e consequente pagamento não ocorrerá em data posterior à Data de Vencimento das Debêntures.

6.10.15 As Debêntures resgatadas antecipadamente nos termos desta Cláusula 6.10.14 acima serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para o cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI-Over divulgada oficialmente.

6.10.16 Caso a Taxa DI-Over volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas e não haja disposição legal ou determinação judicial expressamente vedando a sua utilização, referida Assembleia Geral de Debenturistas deverá estabelecer que a Taxa DI-Over, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

6.11 **Pagamento da Remuneração.** A Remuneração será paga mensalmente em 34 (trinta e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 28 de fevereiro de 2013 e o último será devido na Data de Vencimento, conforme a tabela constante do Anexo II a esta Escritura de Emissão ("Datas de Pagamento da Remuneração") ou, conforme o caso, na data do eventual Resgate Antecipado, se houver, o que ocorrer primeiro, ou, ainda, na data do eventual vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento (conforme definido abaixo), nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

6.12 **Repactuação.** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.13 **Resgate Antecipado Facultativo.** As Debêntures poderão ser integralmente resgatadas a qualquer momento, desde que a partir do 7º (sétimo) mês contado da Data de Emissão, a critério da Emissora, por meio de envio ou de publicação de comunicado aos Debenturistas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência ("Resgate Antecipado") e, na mesma data, envio de comunicado ao Agente Fiduciário, informando: (a) a data em que será realizado o Resgate Antecipado; e (b) qualquer outra informação relevante para os Debenturistas. O Resgate Antecipado das Debêntures, pela Emissora, se dará mediante o pagamento do seu Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data do efetivo Resgate Antecipado, bem como dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo) e do prêmio de resgate, se houver.

DUCESP

2023.01.13

- 6.13.1 O Agente Fiduciário compromete-se a disponibilizar em sua página na internet o comunicado sobre o Resgate Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação de Resgate Antecipado ao Agente Fiduciário.
- 6.13.2 O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio do Resgate Antecipado será feito (i) por meio dos procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP 21, e/ou (ii) mediante depósito em contas-correntes indicadas pelos Debenturistas a ser realizado pelo Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.
- 6.13.3 Não haverá a possibilidade da Emissora realizar o Resgate Antecipado parcial das Debêntures.
- 6.13.4 A CETIP deverá ser comunicada através de correspondência da Emissora com o "de acordo" do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para a realização do Resgate Antecipado. Destaca-se que o referido "de acordo" do Agente Fiduciário não poderá ser negado, desde que integralmente atendidas as condições precedentes ao Resgate Antecipado, conforme Cláusula 6.13 acima. As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.
- 6.14 *Amortização Extraordinária.* As Debêntures poderão ser amortizadas extraordinariamente, limitado a até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, a qualquer momento a partir do 212º (ducentésimo décimo segundo) dia contado da Data da Primeira Integralização, a critério da Emissora, por meio de envio ou de publicação de comunicado aos Debenturistas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência ("Amortização Extraordinária") e, na mesma data, envio de comunicado ao Agente Fiduciário, informando: (a) a data em que será realizada a Amortização Extraordinária; e (b) qualquer outra informação relevante para os Debenturistas. A Amortização Extraordinária das Debêntures, pela Emissora, se dará mediante o pagamento do seu Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data da efetiva Amortização Extraordinária, bem como dos Encargos Moratórios incidentes sobre o Saldo Devedor atualizado das Debêntures.
- 6.14.1 A Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade das Debêntures em circulação.
- 6.14.2 A CETIP deverá ser informada sobre o Resgate Antecipado Facultativo ou sobre a Amortização Extraordinária em até 2 (dois) Dias Úteis de sua realização.
- 6.15 *Encargos Moratórios.* Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido relativamente a qualquer obrigação decorrente desta Escritura de Emissão, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) 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 ("Encargos Moratórios").
- 6.16 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura

DUCE SP

07.04.17

de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

- 6.17 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão serão efetuados pela Emissora, por intermédio da CETIP, ou, ainda, por meio do Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas na CETIP. Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, toda a documentação comprobatória de tal imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie referida documentação, a Emissora fará as retenções dos tributos previstos em lei.
- 6.18 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados bancários nacionais, sábados ou domingos.
- 6.19 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.19.1, 6.19.2 e 6.19.3 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data do efetivo pagamento (e, ainda, no caso do inciso I abaixo, dos Encargos Moratórios, de acordo com o previsto na Cláusula 6.19.3 abaixo), da ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”):
- I. descumprimento de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Oferta Restrita e/ou às Debêntures, desde que não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da respectiva data de vencimento original;
 - II. descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) dias contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
 - III. apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, de autofalência ou decretação de falência da Emissora, pedido de falência, desde que não elididos no prazo legal, ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela Emissora;
 - IV. se a Emissora propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida

DUCE SP

03 04 2020

homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- V. liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou insolvência da controladora, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento;
- VI. inadimplemento de qualquer dívida financeira da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu contravalor em outras moedas e não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de pagamento prevista no respectivo instrumento, independentemente do período de cura previsto nos respectivos contratos;
- VII. ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras contraídas pela Emissora, no mercado local ou internacional, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu contravalor em outras moedas, e não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de pagamento no respectivo instrumento, independentemente do período de cura previsto nos respectivos contratos;
- VIII. protestos de títulos contra a Emissora, no mercado local ou internacional, excetuados aqueles efetuados por erro ou má-fé de terceiros, por cujo pagamento a Emissora seja responsável, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu contravalor em outras moedas, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (ii) o protesto foi cancelado, sustado ou suspenso; (iii) foram prestadas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; ou (iv) foi obtida decisão judicial favorável em favor da Emissora suspendendo os efeitos do referido protesto;
- IX. não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou sentença arbitral definitiva, de natureza condenatória contra a Emissora, em valor unitário ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu contravalor em outras moedas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estabelecida para o seu cumprimento;
- X. descumprimento da obrigação de destinar os recursos captados por meio das Debêntures conforme estabelecido na Cláusula 4.1 acima;
- XI. transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. invalidade, nulidade ou inexecutabilidade desta Escritura de Emissão;
- XIII. caso quaisquer dos Documentos da Oferta Restrita sejam objeto de questionamento judicial pela Emissora, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável);

DUCE SP

SA 04 13

- XIV. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão;
- XV. incorporação, fusão, cisão da Emissora que possam, de qualquer modo, a exclusivo critério dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas a ser convocada, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, conforme o disposto na legislação vigente, exceto (i) quando ocorridas entre empresas coligadas, controladas e/ou controladoras da Emissora, ou (ii) se a cisão, fusão ou incorporação atender aos requisitos previstos no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; e desde que a respectiva reorganização societária não implique transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário da respectiva sociedade;
- XVI. não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas neste momento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- XVII. redução de capital social da Emissora, após a Data de Emissão, para montante inferior ao valor atual de seu capital social, que corresponde a R\$35.571.698,25 (trinta e cinco milhões, quinhentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e cinco centavos), sem que haja anuência prévia dos Debenturistas, conforme disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- XVIII. mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário da Emissora, assim entendida qualquer operação em decorrência da qual Adalberto Bueno Netto deixar de ter o controle direto ou indireto da Emissora e/ou de qualquer controladora da Emissora;
- XIX. as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão provarem-se substancialmente falsas, incorretas ou enganosas;
- XX. venda, cessão ou qualquer outro tipo de transferência, pela Emissora, de bens do ativo permanente (incluindo imobilizado e investimentos) ou de participação em outras sociedades (incluindo direitos de subscrição e títulos ou valores mobiliários conversíveis em participação societária) ou de ativos essenciais à sua atividade, exceção feita (a) exceção feita a qualquer tipo de alienação ou constituição de gravames referente ao imóvel objeto da matrícula n.º199.609 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como a qualquer alienação de participação em sociedade que venha a ser proprietária do imóvel retro referido; e (b) à constituição de Alienação Fiduciária do Imóvel;
- XXI. desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte (i) na perda pela Emissora, da propriedade ou posse

JUCEAP

SECRETARIA DE ECONOMIA

direta de seus ativos, ou (d) na incapacidade de gestão dos negócios da Emissora, exceção feita: (a) à desapropriação decorrente de decretos de utilidade pública já existentes, bem como de futuros decretos que venham a substituir decretos atuais, desde que não haja aumento de área a ser desapropriada; (b) aos atos decorrentes do cumprimento das obrigações previstas no Termo de Ajustamento de Conduta celebrado entre a Emissora e o Ministério Público do Estado de São Paulo em 20 de outubro de 2008, conforme aditado em 15 de junho de 2012; e (c) a outorga de servidão de acesso a concessionárias de serviço público em áreas *non aedificandi* do terreno do Imóvel; e

- XXII. distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora acima do mínimo obrigatório exigido por lei, na hipótese de a Emissora estar em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Distribuição.
- 6.19.1 Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos nos incisos I, III, IV, V, IX da Cláusula 6.19 acima, que deverão ser imediatamente informados pela Emissora ao Agente Fiduciário, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 6.19.2 Ocorrendo quaisquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos na Cláusula 6.19.1 acima), que deverão ser imediatamente informados pela Emissora ao Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.17 e 8.18 abaixo, convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, Assembleia Geral de Debenturistas a ser realizada no prazo mínimo previsto em lei. Se, em referida Assembleia Geral de Debenturistas, Debenturistas representando a maioria das Debêntures em circulação, decidirem por não considerar o vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.
- 6.19.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido da respectiva Remuneração (e, no caso do inciso I da Cláusula 6.19 acima, dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados), calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a data do último pagamento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 1 (um) Dia Útil contado da data de declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.
- 6.19.4 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada: (a) à Emissora, com cópia à CETIP; e (b) à Instituição Depositária e ao Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário informando tal evento.

DUCE SP

00000000

6.19.5 Fica desde já estabelecido que a verificação dos Eventos de Inadimplemento, pelo Agente Fiduciário, relacionados à controladora da Emissora, será feita com base nos seguintes documentos: (i) cópia do organograma atualizado do grupo econômico da Emissora, incluindo a controladora; e (ii) declaração sobre a não ocorrência de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado relacionadas à Emissora e, no caso do itens V e XVIII da Cláusula 6.19 acima, ao seu controlador.

6.20 *Publicidade.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, nos Jornais de Divulgação da Emissora, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (*internet*) (www.gveisa.com.br), sempre imediatamente após a ciência do ato a ser divulgado, devendo os prazos para manifestação dos Debenturistas, caso seja necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor, nesta Escritura de Emissão ou, na falta de disposição expressa, ser de, no mínimo, de 10 (dez) dias contados da data da publicação do aviso.

6.21 *Comunicações.* As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile 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 abaixo em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão.

I. para a Emissora:

GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Av. Dr. Cardoso de Melo, n.º 1.340, cj. 21, 2º andar
CEP 04548-004 – São Paulo, S P
At.: Carlos Alberto Bueno Netto
Tel.: 4083-5302
Fax: 4083-5305
E-mail: carlosalberto@buenonetto.com.br

c.c.
At.: Guilherme Von Nielander Bueno Netto
Tel.: 4083-5106
Fax: 4083-6450
E-mail: guilherme@benx.com.br

II. para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Av. das Américas, n.º 500 – Bloco 13 – Grupo 205, Cond. Downtown, Barra da Tijuca
CEP 22640-100, Rio de Janeiro – RJ

DUCE SP

33 04 33

At.: Sr. Gustavo Dezouart e Sra. Maria Carolina Vieira Abrantes
Tel.: (021) 3514-0000
Fax: (021) 3514-0099
E-mail: gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br e
ger2.agente@oliveiratrust.com.br

III. Para o Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário:

Banco Bradesco S.A.
Cidade de Deus, s/n, Vila Yara
CEP 06029-900 São Paulo – SP
At.: Sr. João Batista de Souza e Sr. Fábio Cruz Tomo
Tel.: (011) 3684-7911 / 3684-2852
E-mail: 4010.jbsouza@bradesco.com.br / 4010.tomo@bradesco.com.br

IV. para a CETIP:

CETIP – MERCADOS ORGANIZADOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663 – 4º andar
CEP 01452-001 São Paulo - SP
At.: Sr. Fabio Benites
Tel.: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3111-1563
E-mail: gr.debentures@cetip.com.br

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 Até o pagamento integral das Debêntures, a Emissora obriga-se, ainda, a:

I. Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) após o término de cada exercício social, em até 90 (noventa) dias após o encerramento, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e demais normas de consolidação emitidas pela CVM, acompanhadas de relatório de revisão especial dos auditores independentes; (ii) declaração do Diretor da Emissora atestando o cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, inclusive com relação ao controlador da Emissora; e (iii) organograma atualizado do grupo societário da Emissora;
- (b) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação que, razoavelmente, lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28");

DUCESP

03.01.03

- (c) as informações financeiras e informações sobre os atos societários da Emissora necessários para a elaboração do relatório destinado aos Debenturistas previstos nesta Escritura de Emissão; e
- (d) em até 60 (sessenta) dias após a Data de Emissão, os documentos comprobatórios da utilização dos recursos, nos termos da Cláusula 4.1 acima
- II. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas em conformidade a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- III. submeter suas demonstrações financeiras à auditoria realizada por auditor independente registrado na CVM;
- IV. divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, no prazo de até 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- V. manter os documentos mencionados no inciso I acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos contados da data de divulgação;
- VI. enviar imediatamente à CETIP e demais entidades administradoras dos mercados em que as Debêntures forem admitidas a negociação, as informações divulgadas na forma dos incisos IV e V acima se solicitado por elas;
- VII. observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- VIII. divulgar em página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, devendo este ser comunicado, também, ao Agente Fiduciário;
- IX. fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela CETIP;
- X. convocar, nos termos da Cláusula 9 abaixo, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Oferta Restrita, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- XI. cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete de forma material e adversa a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
- XII. manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações e licenças relevantes, inclusive as ambientais, de responsabilidade da Emissora e exigidas para o regular exercício de suas atividades, nas fases em que se encontram, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

JUCESP

00000000

Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e o Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário; (ii) ao registro e liquidação das Debêntures na CETIP; e (iii) a todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e sua negociação;

- XXIV. notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Oferta Restrita; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora;
- XXV. efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta Restrita e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- XXVI. informar o Agente Fiduciário imediatamente sobre a ocorrência de qualquer evento previsto na Cláusula 6.19 acima;
- XXVII. não divulgar ao público 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, inciso II da Instrução n.º CVM 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 pelo Coordenador Líder, observado o disposto no artigo 12 da Instrução CVM 476;
- XXIX. abster-se, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta Restrita à CVM pelo Coordenador Líder, de (i) revelar informações relativas à Oferta Restrita, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (ii) utilizar as informações referentes à Oferta Restrita, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta Restrita;
- XXX. efetuar e fornecer evidência ao Agente Fiduciário de todos os registros, averbações e prenotações necessários, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, nos órgãos competentes, incluindo, mas não se limitando, a JUCESP;
- XXXI. não constituir ônus sobre o Imóvel e/ou prestar garantias reais de qualquer natureza referentes ao Imóvel no âmbito de quaisquer empréstimos, financiamentos e/ou emissões de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais de renda fixa, exceto mediante anuência prévia dos Debenturistas ou para os fins de constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel;

JUCESP

07.04.17

- XXXII. não contratar quaisquer empréstimos, financiamentos e/ou emissões de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais de renda fixa, exceto mediante anuência prévia dos Debenturistas representando a maioria das Debêntures em circulação; e
- XXXIII. na qualidade de ofertante, prestar, no âmbito da Oferta Restrita, informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas.

8. AGENTE FIDUCIÁRIO

- 8.1 A Emissora nomeia e constitui a Oliveira Trust DTVM S.A. como agente fiduciário da emissão objeto desta Escritura de Emissão, qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão, que assina na qualidade de Agente Fiduciário e interveniente, que, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Debenturistas perante a Emissora.
- 8.2 O Agente Fiduciário nomeado na presente Escritura de Emissão, declara sob as penas da lei, que:
- I. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
 - II. conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;
 - III. está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e aqueles previstos em seu respectivo instrumento constitutivo necessários para tanto;
 - IV. a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
 - V. não tem qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
 - VI. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução da CVM 28;
 - VII. não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
 - VIII. está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme alterada;
 - IX. verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, com base nos documentos apresentados pela Emissora;
 - X. inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do

DUESSP

22 04 2012

mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM 28; e

- XI. verificou que, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, não é possível atestar sobre a constituição da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel, visto que na data da assinatura da presente Escritura de Emissão, a Alienação Fiduciária do Imóvel não estava averbada na respectiva matrícula. Além disso, a referida garantia não será oponível perante terceiros até o devido registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis. Em relação à suficiência da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel para o adimplemento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão, destacou que a referida garantia é suficiente para o adimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, visto que representa 583% (quinhentos e oitenta e três por cento) do valor total da emissão das Debêntures, conforme laudo de avaliação emitido em 27 de novembro de 2012 pela empresa Enghebanc – Engenharia e Serviços Ltda..
- 8.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento e/ou data de eventual Resgate Antecipado das Debêntures, até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas ou até sua efetiva substituição.
- 8.4 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade:
- I. receberá, à título de implantação, parcela única de R\$5.000,00 (cinco mil reais) para acompanhamento da constituição da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel, devida 5 (cinco) dias após a assinatura desta Escritura de Emissão e, à título de remuneração, serão devidas parcelas anuais de R\$4.000,00 (quatro mil reais) pelos serviços de agente fiduciário, sendo a primeira parcela devida no prazo de 05 (cinco) dias a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão e as demais parcelas na mesma data dos anos subsequentes, sendo a última parcela *pro rata*. Serão devidas, ainda, parcelas anuais até a liquidação integral das Debêntures, caso estas não sejam pagas na Data de Vencimento;
- II. no caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures após a emissão destas ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, será devido ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos bem como (i) à execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iii) à implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, valor este a ser pago 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das Debêntures os eventos relacionados à alteração (i) da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel, (ii) dos prazos de

DUCE SP

22.04.13

pagamento e (iii) das condições relacionadas a um Evento de Inadimplemento. Os eventos relacionados à amortização das Debêntures não são considerados reestruturação;

- III. no caso de celebração de aditamentos à esta Escritura de Emissão, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações/serviços; e
 - IV. será reembolsado pela Emissora por todas as despesas razoáveis que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega dos documentos comprobatórios neste sentido, incluindo despesas com:
 - (a) especialistas, caso sejam considerados necessários em base razoável, tais como auditoria, fiscalização, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas;
 - (b) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
 - (c) extração de certidões;
 - (d) locomoções dentro e entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções e desde que razoáveis, após prévia comprovação à Emissora; e
 - (e) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.
- 8.5 Os serviços prestados pelo Agente Fiduciário no âmbito da Oferta Restrita estão descritos na Instrução CVM 28 e na Lei das Sociedades por Ações.
- 8.6 As remunerações descritas na Cláusula 8.4 acima não incluem despesas com viagens, estadias, transporte e publicações necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, durante ou após a implementação dos serviços, as quais serão arcadas pela Emissora, mediante prévia aprovação. Adicionalmente, não estão incluídas, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel e assessoria legal ao Agente Fiduciário, caso ocorra um Evento de Inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e/ou custas judiciais, bem como indenizações decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário, no âmbito do exercício de sua função ou de sua atuação em defesa da Oferta Restrita, serão suportadas pelos Debenturistas. Referidas despesas incluem honorários advocatícios para a defesa do Agente Fiduciário, os quais deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.
- 8.7 No caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, todas as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora.

DUCE SP

03 04 2023

Referidas despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução do Evento de Inadimplemento, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, serão integralmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

- 8.8 Eventuais obrigações adicionais do Agente Fiduciário ou alteração nas características da Oferta Restrita facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos.
- 8.9 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista na Cláusula 8.7 acima será acrescido à dívida da Emissora.
- 8.10 Os honorários devidos ao Agente Fiduciário, conforme descritos na Cláusula 8.4 acima serão acrescidos dos impostos a ele incidentes nas alíquotas vigentes nas datas de pagamento, tais como: (i) ISS (Imposto sobre Serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição do Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social); (iv) CSLL (Contribuição Social Sobre Lucro Líquido); e (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).
- 8.11 Em caso de atraso no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 8.12 As parcelas referentes à remuneração do Agente Fiduciário serão reajustadas pela variação acumulada IGP-M a partir da Data de Emissão, ou, na falta deste, ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.
- 8.13 A remuneração definida na Cláusula 8.4 acima continuará sendo devida (i) mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, ou, ainda, (ii) nas hipóteses de vacância do Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 8.16 abaixo, enquanto estiver no exercício da sua função, sendo certo que sua remuneração será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.
- 8.14 A remuneração ora proposta não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, quais sejam: reconhecimento de firmas, cópias autenticadas, notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadas, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização entre outros.
- 8.15 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura de Emissão, 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 com que todo homem ativo e probo emprega na administração dos 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 para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- V. promover nos competentes órgãos, às expensas da Emissora, caso esta não o faça, a inscrição desta Escritura de Emissão e as averbações de seus eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- VI. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- VII. solicitar, às expensas da Emissora, quando considerar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis estaduais (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), dos distribuidores federais, das Varas da Fazenda Pública, dos Cartórios de Protesto, das Varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- VIII. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- IX. comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- X. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- XI. custear (a) todas as despesas decorrentes da execução dos seus serviços, excetuando-se as despesas de responsabilidade da Emissora, conforme previsto nesta Escritura de Emissão; e (b) todos os encargos cíveis, trabalhistas e/ou previdenciários;
- XII. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- XIII. elaborar relatórios destinados aos titulares de Debêntures, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b) da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:

DUE SP

03/04/2023

- (a) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
 - (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado, se aplicável;
 - (e) pagamentos realizados no período, bem como Amortizações, Resgates Antecipados, Aquisições Antecipadas Facultativas e/ou Amortizações Facultativas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da Oferta Restrita;
 - (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
 - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Oferta Restrita; e
 - (j) declaração acerca da suficiência e exequibilidade da Alienação Fiduciária do Imóvel, outorgadas no âmbito da Oferta Restrita;
- XIV. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XIII acima no prazo máximo de até 4 (quatro) meses contados da data de encerramento de cada exercício social da Emissora, na sede da Emissora, na sede do Agente Fiduciário, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder;
- XV. publicar, às expensas da Emissora, nos termos do inciso (b), item IV, da Cláusula 8.4 acima, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere o inciso XIV encontra-se à disposição nos locais indicados no item XIV acima;
- XVI. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, à Instituição Depositária e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a Instituição Depositária e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição das Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- XVII. coordenar o resgate das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura de Emissão;
- XVIII. fiscalizar o cumprimento dos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, conforme informações públicas disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores

JUCESP

22 01 20

da Emissora, informado prontamente aos Debenturistas as eventuais inadimplências verificadas; e

- XIX. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou ou, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar, deveria ter tomado conhecimento de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão dos Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada à Emissora, à CVM e à CETIP.

8.16 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:

- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta Restrita, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
- II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição;
- III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
- IV. será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Emissora efetuar-lá, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário;
- V. a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a (a) esta Escritura de Emissão, que deverá ser arquivado na JUCESP e (b) à Alienação Fiduciária do Imóvel, que deverão ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos;
- VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão efetuados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
- VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior caso (a) a Emissora não tenha concordado com o novo valor da

DUCESP

02.04.20

remuneração do agente fiduciário proposto pela Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) a Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não delibere sobre a matéria;

- VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Emissora e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 6.20 e 6.21 acima;
- IX. o Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data desta Escritura de Emissão ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição; e
- X. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 8.17 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado nos prazos previstos na Cláusula 6.19 acima, conforme aplicáveis, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:
- I. declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, principalmente as Cláusulas 6.19, 6.19.1, 6.19.2, e 6.19.3 acima antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o Saldo Devedor das Debêntures acrescidos da Remuneração, dos Encargos Moratórios e das demais taxas, despesas e encargos aplicáveis, nos termos desta Escritura de Emissão;
 - II. requerer a falência da Emissora ou iniciar procedimento de falência, nos termos da legislação aplicável;
 - III. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
 - IV. representar os Debenturistas em processo de falência ou recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.
- 8.18 Observado o disposto nas Cláusulas 6.19, 6.19.1, 6.19.2, e 6.19.3 acima o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos I, II e III da Cláusula 8.17 acima se, convocadas as Assembleias Gerais de Debenturistas, estas assim o autorizarem por deliberação da maioria das Debêntures em circulação. Na hipótese do inciso IV da Cláusula 8.17 acima, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em circulação.
9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS
- 9.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

31000000

22 04 18

- 9.2 As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM.
- 9.3 Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 9.4 A presidência das Assembleias Gerais de Debenturistas caberá aos Debenturistas eleitos por estes próprios ou àqueles que forem designados pela CVM.
- 9.5 As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias.
- 9.6 A Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação.
- 9.7 Nos termos do artigo 71, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 9.8 Independentemente de quaisquer formalidades relacionadas a convocação e instalação das Assembleias Gerais de Debenturista, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem a totalidade dos Debenturistas.
- 9.9 Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto. Exceto pelas exceções previstas nesta Escritura de Emissão, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas que representem a maioria das Debêntures em circulação, e se houver outro *quorum* específico estabelecido para a matéria, sendo admitida a constituição de mandatários, Debenturistas ou não.
- 9.10 Não estão incluídos no quórum a que se refere a Cláusula 9.9 acima:
- I. os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão; e
 - II. as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando a maioria das Debêntures em circulação, quais sejam: (i) no prazo de vigência das Debêntures; (ii) na Data de Pagamento da Remuneração; (iii) no *quorum* de deliberação das Assembleias Gerais de Debenturistas previstos nesta Escritura de Emissão; (iv) no parâmetro de cálculo da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.10.6.
- 9.10.1 Para os fins de da constituição do *quorum* de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula serão consideradas como "Debêntures em circulação" aquelas Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes ao seu controlador ou a qualquer de suas sociedades controladas e coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau.

DUCE SP
22.04.10

- 9.11 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.
- 9.12 O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1 A Emissora neste ato declara que:

- I. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- III. as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura de Emissão, bem como nos demais Documentos da Oferta, têm poderes para tanto;
- IV. esta Escritura de Emissão e as obrigações nela previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, conforme aplicável, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- V. a celebração e os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações neles previstas, bem como a Oferta Restrita, (a) não infringem seu estatuto social; (b) não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte; (c) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora, que seja de seu conhecimento; e (d) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles constituídos em favor dos Debenturistas no âmbito da Alienação Fiduciária do Imóvel; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- VI. as informações prestadas por ocasião da Oferta Restrita e fornecidas no Contrato de Distribuição e nesta Escritura de Emissão são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;
- VII. as demonstrações financeiras da Emissora, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2009, 2010 e 2011 representam corretamente, em todos os seus aspectos materiais, a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- VIII. exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas, decisões de ordem judicial, administrativa e/ou arbitral e determinações e/ou disposições contratuais

DUCE SP

03.04.17

que estão sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, judicial e/ou arbitral ou cujo descumprimento não afete de forma adversa relevante a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura, a Emissora (a) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios; (b) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei; (c) está cumprindo com todas as disposições contratuais relevantes a que está sujeita; e (d) declara que, não tem conhecimento da existência de qualquer ação ou procedimento judicial ou extrajudicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissora, em suas condições financeiras ou em suas atividades, visando anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão, ou, ainda, que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

- IX. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto pelo registro das Debêntures junto à CETIP, o qual estará em pleno vigor e efeito até a data de vencimento; e
 - X. tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé.
- 10.2 Na hipótese de quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 10.1 acima provarem-se incorretas por quaisquer razões, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias a contar da data em que a Emissora tomar conhecimento desse fato.

11. DESPESAS

- 11.1 Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Oferta Restrita ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, da Oferta Restrita, da Alienação Fiduciária do Imóvel, conforme aplicável, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário, da Instituição Depositária, da CETIP e dos demais prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures.

12. RENÚNCIA

- 12.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será

JUCESP

23.01.2017

interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E EXECUÇÃO ESPECÍFICA

- 13.1 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, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 14.1 Esta Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 14.2 A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
- 14.3 As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
- 14.4 Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.
- 14.5 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo de valor sobre a orientação acerca de qualquer fato relacionado à Oferta Restrita que seja de competência de deliberação dos Debenturistas, comprometendo-se, tão somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão. 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 perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência de tal cumprimento. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por

DUCESP

02.01.12

Ações, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

- 14.6 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. O Agente Fiduciário não será, responsável, sob qualquer hipótese, pela elaboração de documentos societários da Emissora.
- 14.7 Os atos ou manifestações emitidas pelo Agente Fiduciário que criarem responsabilidade aos Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles atos e/ou manifestações relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

15. LEI APLICÁVEL; FORO

- 15.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 15.2 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 21 de dezembro de 2012.


(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes).

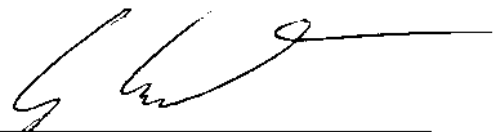
DUCE SP

27.04.17

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A. – Página 1/3.

GOLF VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.


Nome: Carlos Alberto Benvenuto
Cargo: Diretor


Nome: Guilherme Van Nielander Benvenuto
Cargo: Diretor

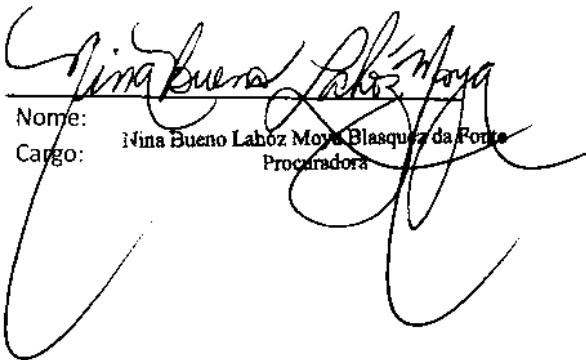


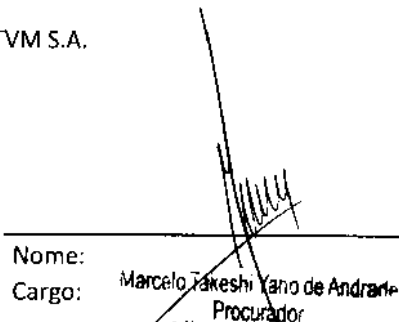
JUCESP

2004

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A. – Página 2/3.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.


Nome: Nina Bueno Lahoz Moya Blasquez da Faria
Cargo: Procuradora


Nome: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Cargo: Procurador



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO
DEBENTURE
CERTIFICO O REGISTRO
SOB O NÚMERO
GISELA SINTENA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

ED001091-1/000



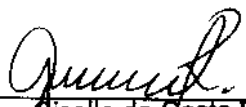
JUCESP


DUCESP

23.01.13

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura, da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da Golf Village Empreendimentos Imobiliários S.A. – Página 3/3.

Testemunhas:


Nome: **Giselle da Costa Regaden**
Id.: RG: 28.234.179-1 - SSP/SP
CPF: 216.514.768-96
CPF/MF: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340
Vl. Olímpia - São Paulo - SP


Nome: **Melissa Kanashiro**
Id.: RG: 28.722.593-5
CPF: 280.283.988-62
CPF/MF:



DUCESP
27 01 13

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

PARCELA	DATAS DE AMORTIZAÇÃO	% AMORTIZAÇÃO RELATIVA AO SALDO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO
1ª	29/11/2013	4,00%
2ª	29/12/2013	4,00%
3ª	29/1/2014	4,00%
4ª	28/2/2014	4,00%
5ª	29/3/2014	4,00%
6ª	29/4/2014	4,00%
7ª	29/5/2014	4,00%
8ª	29/6/2014	4,00%
9ª	29/7/2014	4,00%
10ª	29/8/2014	4,00%
11ª	29/9/2014	4,00%
12ª	29/10/2014	4,00%
13ª	29/11/2014	4,00%
14ª	29/12/2014	4,00%
15ª	29/1/2015	4,00%
16ª	28/2/2015	4,00%
17ª	29/3/2015	4,00%
18ª	29/4/2015	4,00%
19ª	29/5/2015	4,00%
20ª	29/6/2015	4,00%
21ª	29/7/2015	4,00%
22ª	29/8/2015	4,00%
23ª	29/9/2015	4,00%
24ª	29/10/2015	4,00%
25ª	29/11/2015	100,00%

DUCEAP
23 01 13
ANEXO

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

PARCELA	DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO
1º.	28/02/2013
2º.	29/03/2013
3º.	29/04/2013
4º.	29/05/2013
5º.	29/06/2013
6º.	29/07/2013
7º.	29/08/2013
8º.	29/09/2013
9º.	29/10/2013
10º.	29/11/2013
11º.	29/12/2013
12º.	29/01/2014
13º.	28/02/2014
14º.	29/03/2014
15º.	29/04/2014
16º.	29/05/2014
17º.	29/06/2014
18º.	29/07/2014
19º.	29/08/2014
20º.	29/09/2014
21º.	29/10/2014
22º.	29/11/2014
23º.	29/12/2014
24º.	29/01/2015
25º.	28/02/2015
26º.	29/03/2015
27º.	29/04/2015



30085P
23 01 13

28º.

29/05/2015

29º.

29/06/2015

30º.

29/07/2015

31º.

29/08/2015

32º.

29/09/2015

33º.

29/10/2015

34º.

29/11/2015

