



4

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, DA JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.

Pelo presente instrumento, as partes abaixo qualificadas:

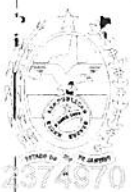
- (a) **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta na Categoria A perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 19, Loja 108, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 33.035.536/0001-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");
- (b) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, Edifício Buenos Aires, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nomeada neste instrumento, nos termos da Lei das Sociedades por Ações (conforme definido abaixo), para representar a comunhão de interesses dos Debenturistas (conforme definido abaixo), ("Agente Fiduciário"); e
- (c) **ANTÔNIO JOSÉ DE ALMEIDA CARNEIRO**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.381.252-2 DIC/RJ, inscrito no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 028.600.667-72 ("Antônio Carneiro"), e sua cônjuge, **MARIA LÚCIA BOARDMAN CARNEIRO**, brasileira, casada pelo regime de comunhão universal de bens, socióloga, portadora da cédula de identidade RG nº 2.358.592 IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 260.954.247-04 ("Maria Lúcia Carneiro" e, em conjunto com Antônio Carneiro, "Fiadores"), ambos domiciliados na Av. Epitácio Pessoa, nº 10, apto. 501, Ipanema, na Cidade do Rio de Janeiro;

vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da João Fortes Engenharia S.A., em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. Definições

- 1.1. Os termos a seguir são utilizados nesta Escritura, tanto no singular quanto no plural, com o significado estabelecido nesta Cláusula, conforme segue:





- 1.1.1. "Agente Fiduciário": significa a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, Edifício Buenos Aires, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;
- 1.1.2. "Antônio Carneiro": significa o Sr. **Antônio José de Almeida Carneiro**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.381.252-2 DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.600.667-72;
- 1.1.3. "Aplicações Financeiras": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (i);
- 1.1.4. "Aplicações Financeiras Complementares": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (ii);
- 1.1.5. "Assembleia Geral de Debenturistas": possui o significado atribuído no item 5.6.5;
- 1.1.6. "Banco Depositário": significa o **Banco do Brasil S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco 01, Edifício Sede III, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por meio de sua agência Corporate Rio Sul 3309, situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, 24º andar, Salas 2406/2407/2408, Botafogo, CEP 22290-906;
- 1.1.7. "Banco Liquidante de Emissão": possui o significado atribuído no item 4.6.1;
- 1.1.8. "Cedentes": significa, quando referidas em conjunto, as sociedades controladas pela Emissora, quais sejam, (a) **CNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 19, Lojas 105 a 108, parte, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.631.599/0001-24, (b) **JFE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, nº 110, salas 526, 527 e 528, parte-D, CEP 70340-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.635.555/0001-84, (c) **MNR 7 Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 19, Lojas 105 a 108, parte, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.208.566/0001-88; (d) **JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**,





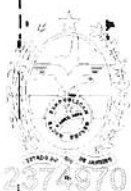
6

sociedade limitada, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco "O", nº 110, salas 526, 527 e 528, parte "O", CEP 70340-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.323.238/0001-74; **(e) JFE 21 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco "O", nº 110, sala 462, parte A, CEP 70340-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.052.280/0001-60; e **(f) JFE 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco "O", nº 110, sala 462, parte B, CEP 70340-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.052.242/0001-08;

- 1.1.9. "CETIP": possui o significado atribuído no item 4.8.1;
- 1.1.10. "CETIP 21": possui o significado atribuído no item 4.8.1;
- 1.1.11. "Contas Vinculadas": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (v);
- 1.1.12. "Contrato de Distribuição": possui o significado atribuído no item 4.9.1;
- 1.1.13. "Contrato de Garantia": possui o significado atribuído no item 5.11.1.1;
- 1.1.14. "Coordenador Líder": possui o significado atribuído no item 4.9.1;
- 1.1.15. "Data de Emissão": possui o significado atribuído no item 5.1.2.1;
- 1.1.16. "Data de Vencimento": possui o significado atribuído no item 5.1.3.1;
- 1.1.17. "Data de Vencimento Antecipado": possui o significado atribuído no item 6.3.2;
- 1.1.18. "Debêntures": possui o significado atribuído no item 3.1;
- 1.1.19. "Debêntures em Circulação": possui o significado atribuído no item 6.1.2;
- 1.1.20. "Debenturistas": possui o significado atribuído no item 5.1.5.1;
- 1.1.21. "Devedores": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (iii);
- 1.1.22. "Dia Útil": possui o significado atribuído no item 12.2;
- 1.1.23. "Direitos Relacionados às Contas Vinculadas": possui o significado atribuído



3



7

no item 5.11.1 (vi);

- 1.1.24. "Direitos Sobre Aplicações Financeiras": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (i);
- 1.1.25. "Direitos Sobre Aplicações Financeiras Complementares": possui o significado atribuído no item 5.11.1(ii);
- 1.1.26. "Emissão": possui o significado atribuído no item 3.1;
- 1.1.27. "Emissora": significa a **João Fortes Engenharia S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta na Categoria A perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 19, Loja 108, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.035.536/0001-00;
- 1.1.28. "Encargos Moratórios": possui o significado atribuído no item 5.9.3.1;
- 1.1.29. "Escritura": significa este Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da João Fortes Engenharia S.A.;
- 1.1.30. "Escriturador Mandatário": possui o significado atribuído no item 4.6.2;
- 1.1.31. "Eventos de Vencimento Antecipado": possui o significado atribuído no item 6.3.1;
- 1.1.32. "Eventos de Vencimento Antecipado Automático": possui o significado atribuído no item 6.3.2 (i);
- 1.1.33. "Eventos de Vencimento Antecipado Sujeitos a AGD": possui o significado atribuído no item 6.3.2 (ii);
- 1.1.34. "Fiadores": significa o Sr. Antônio Carneiro e a Sra. Maria Lúcia Carneiro, referidos em conjunto;
- 1.1.35. "Garantia Fidejussória": possui o significado atribuído no item 5.12.1;
- 1.1.36. "Garantias": possui o significado atribuído no item 5.12.1;
- 1.1.37. "Garantias Reais": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (vi);



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

- 1.1.38. "Garantidores": significa os Fiadores e as Cedentes, referidos em conjunto;
- 1.1.39. "Instrução CVM 28/83": possui o significado atribuído no item 8.10;
- 1.1.40. "Instrução CVM 400/03": possui o significado atribuído no item 7.1.14;
- 1.1.41. "Instrução CVM 409/04": possui o significado atribuído no item 4.8.3;
- 1.1.42. "Instrução CVM 476/09": possui o significado atribuído no item 3.1;
- 1.1.43. "Investidores Qualificados": possui o significado atribuído no item 4.8.3;
- 1.1.44. "Lei das Sociedades por Ações": possui o significado atribuído no item 3.1;
- 1.1.45. "Maria Lúcia Carneiro": significa a Sra. **Maria Lúcia Boardman Carneiro**, brasileira, casada pelo regime de comunhão universal de bens, socióloga, portadora da cédula de identidade RG nº 2.358.592 IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 260.954.247-04;
- 1.1.46. "Notas Promissórias": possui o significado atribuído no item 4.7.1;
- 1.1.47. "Oferta Restrita": possui o significado atribuído no item 4.9.1;
- 1.1.48. "Período de Capitalização": possui o significado atribuído no item 5.6.1.1;
- 1.1.49. "Preço de Subscrição": possui o significado atribuído no item 5.2.2.1;
- 1.1.50. "Recebíveis Imobiliários": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (iii);
- 1.1.51. "Recebíveis Imobiliários a Performar": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (iii);
- 1.1.52. "Recebíveis Imobiliários em Trânsito": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (iv);
- 1.1.53. "Recebíveis Imobiliários Performados": possui o significado atribuído no item 5.11.1 (iii);
- 1.1.54. "Remuneração": possui o significado atribuído no item 5.6.1;
- 1.1.55. "Resgate Antecipado": possui o significado atribuído no item 6.2.1;



9

- 1.1.56. "Taxa DI": possui o significado atribuído no item 5.6.1;
- 1.1.57. "Valor Garantido": possui o significado atribuído no item 5.12.3;
- 1.1.58. "Valor Nominal Unitário": possui o significado atribuído no item 5.1.1.1;
- 1.1.59. "Valor Total da Emissão": possui o significado atribuído no item 4.4.1;

2. Autorização

- 2.1. A presente Escritura é firmada com base na autorização deliberada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 18 de abril de 2013 ("RCA").

3. Requisitos

- 3.1. A 2ª (segunda) emissão 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, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), será realizada em observância ao disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), de acordo com os seguintes requisitos:

3.1.1. Arquivamento e Publicação da Deliberação Societária

- 3.1.1.1. A ata da RCA será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

3.1.2. Inscrição e Registro da Escritura

- 3.1.2.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCERJA, conforme disposto do artigo 62, II, e Parágrafo Terceiro da Lei das Sociedades por Ações. Vias originais desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCERJA deverão ser enviadas ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento.





10

3.1.3. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

- 3.1.3.1. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

3.1.4. Dispensa de Registro na ANBIMA

- 3.1.4.1. Conforme dispõe o Parágrafo Primeiro do artigo 25 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, a Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA ("ANBIMA") por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476/09.

3.1.5. Registro da Escritura em Cartório de Títulos e Documentos

- 3.1.5.1. Nos termos do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em virtude da fiança ora avençada, a presente Escritura deverá ser levada a registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em até 20 (vinte) dias da data de sua assinatura.

3.1.6. Registro do Contrato de Garantia

- 3.1.6.1. Tendo em vista que a presente Emissão conta com as Garantias Reais descritas no item 5.11 abaixo, devidamente aprovadas na RCA, o Contrato de Garantia (conforme definido abaixo) será levado a registro pela Emissora em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e da Comarca de Brasília, Distrito Federal, em, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua assinatura. Após o deferimento de referido registro, a Emissora deverá encaminhar via original registrada do Contrato de Garantia para o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do referido registro.

4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

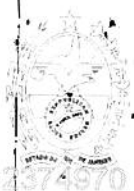


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7
[Handwritten mark]



M

4.1. Objeto Social da Emissora

- 4.1.1. A Emissora tem por objeto social: (i) o desenvolvimento, promoção, incorporação e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a alienação e aquisição de imóveis; (iii) a locação e administração de imóveis próprios; (iv) a prestação de quaisquer serviços relacionados ao mercado imobiliário e à construção civil; (v) a participação em outras sociedades; e (vi) tudo o mais que se fizer necessário para a perfeita realização dos referidos objetivos.

4.2. Número da Emissão

- 4.2.1. Esta é a 2ª (segunda) emissão pública de Debêntures Simples da Emissora.

4.3. Número de Séries

- 4.3.1. A Emissão será realizada em série única.

4.4. Valor Total da Emissão

- 4.4.1. O valor total da Emissão será de R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

4.5. Quantidade de Debêntures

- 4.5.1. Serão emitidas 13.500 (treze mil e quinhentas) Debêntures.

4.6. Banco Liquidante de Emissão e Escriturador Mandatário

- 4.6.1. O banco liquidante de emissão será o **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante de Emissão").

- 4.6.2. O escriturador mandatário das Debêntures será a **Itaú Corretora de Valores S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador Mandatário").

4.7. Destinação dos Recursos

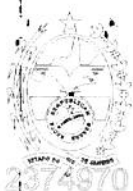
- 4.7.1. Os recursos obtidos com a Emissão serão utilizados para a liquidação e o



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



12

resgate das 27 (vinte e sete) notas promissórias, emitidas pela Emissora, em 23 de novembro de 2012, em série única, com valor nominal unitário de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), perfazendo, em 23 de novembro de 2012, o montante total de R\$135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) ("Notas Promissórias").

4.8. Registro na CETIP

- 4.8.1. As Debêntures serão registradas para: (i) distribuição primária através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e (ii) negociação secundária no Módulo CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP 21"), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.
- 4.8.2. Não obstante o disposto no item anterior, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476/09, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, e desde que cumpridas as exigências dispostas no artigo 17 da Instrução CVM 476/09.
- 4.8.3. Para efeito do disposto no item anterior, consideram-se "Investidores Qualificados" aqueles definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409/04"), observado, para efeito do disposto na Instrução CVM 476/09 e na presente Escritura, que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; (ii) 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 (iii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409/04 deverão subscrever, no âmbito da oferta pública das Debêntures, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.9. Colocação e Procedimento de Distribuição

- 4.9.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firme de subscrição, com intermediação do BB - Banco de Investimento S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 ("Coordenador Líder" e "Oferta Restrita", respectivamente), nos termos e condições do



"Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da 2ª (Segunda) Emissão da João Fortes Engenharia S.A.", celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora ("Contrato de Distribuição").

- 4.9.2. A colocação das Debêntures deverá ser efetuada dentro do prazo de distribuição estabelecido pela Instrução CVM 476/09 e no Contrato de Distribuição.
- 4.9.3. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito no Contrato de Distribuição, conforme previsto na Instrução CVM 476/09. Para tanto, o Coordenador Líder poderá procurar, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e observado o disposto nos artigos 3º e 4º da Instrução CVM 476/09, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.
- 4.9.3.1. A Emissora compromete-se a não realizar a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476/09.
- 4.9.3.2. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar o Coordenador Líder até o Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento de contato de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita.
- 4.9.3.3. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures.
- 4.9.3.4. Serão atendidos os clientes Investidores Qualificados do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Qualificados, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.





14

- 4.9.3.5. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora e não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir as Debêntures.
- 4.9.3.6. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Emissão.

5. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

5.1. Características Básicas

5.1.1. Valor Nominal Unitário

- 5.1.1.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

5.1.2. Data de Emissão

- 5.1.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 29 de abril de 2013 ("Data de Emissão").

5.1.3. Prazo e Data de Vencimento

- 5.1.3.1. O vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 42 (quarenta e dois) meses contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 29 de outubro de 2016 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate das Debêntures previstas nesta Escritura. Na ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo) pelo saldo de seu respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, conforme definido abaixo, devida, calculada na forma prevista nesta Escritura.

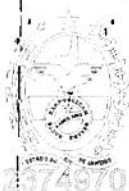
5.1.4. Forma e Emissão de Certificados

- 5.1.4.1. As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados.

5.1.5. Comprovação de Titularidade das Debêntures

- 5.1.5.1. A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins





15

de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador Mandatário, onde serão inscritos os nomes dos respectivos titulares das Debêntures ("Debenturistas"). Adicionalmente, as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP 21 terão sua titularidade comprovada pelo extrato em nome dos Debenturistas emitido pela CETIP.

5.1.6. Conversibilidade

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

5.1.7. Espécie

5.1.7.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real representada por cessão fiduciária de direitos creditórios, direitos sobre contas bancárias e aplicações financeiras, com garantia fidejussória adicional.

5.2. Subscrição

5.2.1. Prazo de Subscrição

5.2.1.1. As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, conforme item 4.9 acima.

5.2.2. Preço de Subscrição

5.2.2.1. O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento ("Preço de Subscrição").

5.3. Integralização e Forma de Pagamento

5.3.1. Todas as Debêntures serão subscritas e integralizadas em uma única data. A integralização será à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição ("Data de Integralização"), de acordo com as normas de liquidação aplicáveis da CETIP, em valor correspondente ao Preço de Subscrição, conforme definido no item 5.2.2.1 acima.

5.4. Direito de Preferência





16

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

5.5. Atualização do Valor Nominal Unitário

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

5.6. Remuneração

5.6.1. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, "over extra-grupo", expressa 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"), acrescidos de uma sobretaxa ou *spread* de 1,47% (um inteiro e quarenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture, desde a Data de Integralização até a respectiva Data de Vencimento, aplicando-se a fórmula descrita no item 5.6.3 abaixo.

5.6.1.1. Define-se como "Período de Capitalização" o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento de juros correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

5.6.2. A Remuneração será paga em parcelas semestrais e consecutivas, sem carência, a partir da Data de Emissão, nos dias 29 dos meses outubro e abril de cada ano, ou no primeiro Dia Útil subsequente, caso o mesmo não seja Dia Útil, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será devido em 29 de outubro de 2013 e o último pagamento da Remuneração será devido na Data de Vencimento, na Data de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou na data do Resgate Antecipado (conforme abaixo definido), nos termos desta Escritura, o que ocorrer primeiro.

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

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



17

"J" corresponde ao valor unitário dos juros remuneratórios devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VNe" corresponde ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator de Juros" é composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

Fator de Juros = FatorDI x FatorSpread, onde:

"FatorDI" corresponde ao produtório das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo "k" um número inteiro;

"n" corresponde ao número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

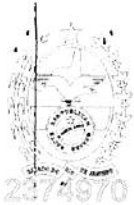
"TDI_k" corresponde à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

"DI_k" corresponde à Taxa DI, 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;





18

"FatorSpread" corresponde à 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" será de 1,4700

"DP" é o número de dias úteis entre a Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro;

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Observações:

- i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;
- ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, considera-se seu resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI", com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- iv) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

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



quando da divulgação posterior da Taxa DI.

- 5.6.5. Na ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 15 (quinze) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, imediatamente, no caso de sua extinção ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar, no primeiro Dia Útil subsequente à ocorrência das situações acima, assembleia geral de Debenturistas, observados os termos previstos na presente Escritura para a respectiva realização ("Assembleia Geral de Debenturistas"), para que os Debenturistas deliberem, de comum acordo com a Emissora, e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM nº 13, de 14 de março de 2003, e regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas em comento.
- 5.6.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida Assembleia Geral de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.
- 5.6.7. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva, na Assembleia Geral de Debenturistas realizada conforme o item 5.6.5 acima, entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:
- 5.6.7.1. resgate antecipado, pela Emissora, e consequente cancelamento antecipado da totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, inclusive, calculada *pro rata temporis*, a



20

partir da Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, exclusive, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou

- 5.6.7.2. apresentação, pela Emissora, de novo cronograma de amortização da totalidade das Debêntures em Circulação, o qual não excederá a Data de Vencimento e a amortização prevista nesta Escritura. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração substituta a ser definida pelo voto da maioria dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo que a taxa de remuneração substituta definida na Assembleia Geral de Debenturistas deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa substituta da Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis utilizada pela Taxa DI.

5.7. Repactuação

- 5.7.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

5.8. Amortização Programada

- 5.8.1. O Valor Nominal Unitário na Data de Emissão será amortizado em 6 (seis) parcelas iguais, semestrais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida a partir do 12º (décimo segundo) mês, contado da Data de Emissão, conforme descrito na tabela abaixo:

PERCENTUAL DE AMORTIZAÇÃO (EM RELAÇÃO AO VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO)	DATA DE PAGAMENTO
16,6666% (dezesseis inteiros e seis mil seiscentos e sessenta e seis décimos de milésimos por cento)	29 de abril de 2014
16,6666% (dezesseis inteiros e seis mil seiscentos e sessenta e seis décimos de milésimos por cento)	29 de outubro de 2014



16,6667% (dezesesseis inteiros e seis mil seiscentos e sessenta e sete décimos de milésimos por cento)	29 de abril de 2015
16,6667% (dezesesseis inteiros e seis mil seiscentos e sessenta e sete décimos de milésimos por cento)	29 de outubro de 2015
16,6667% (dezesesseis inteiros e seis mil seiscentos e sessenta e sete décimos de milésimos por cento)	29 de abril de 2016
16,6667% (dezesesseis inteiros e seis mil seiscentos e sessenta e sete décimos de milésimos por cento)	29 de outubro de 2016

5.9. Condições de Pagamento

5.9.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária

5.9.1.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, (a) na sede da Emissora ou (b) conforme o caso, pelo escriturador mandatário contratado para este fim.

5.9.1.2. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, deverá encaminhar ao Banco Liquidante de Emissão, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) Dias Úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor. Serão de responsabilidade do Banco Liquidante de Emissão a avaliação e validação da imunidade ou isenção tributária, podendo, inclusive, solicitar documentos adicionais para a comprovação de mencionada situação jurídica tributária. Desta forma, enquanto pendente o processo de avaliação, não poderá ser imputada à Emissora ou ao Banco Liquidante de Emissão qualquer responsabilidade pelo não pagamento no prazo estabelecido através deste instrumento.

5.9.2. Prorrogação dos Prazos

- 5.9.2.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, 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.

5.9.3. Encargos Moratórios

- 5.9.3.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

5.9.4. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

- 5.9.4.1. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.10. Publicidade

- 5.10.1. 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 do Rio de Janeiro, na forma de aviso e quando exigido pela legislação, e no jornal "Valor Econômico", observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476/09 em relação à publicidade da oferta pública das Debêntures e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação em 5 (cinco) dias



23

contados da data da sua realização.

5.11. Garantias Reais

5.11.1. Em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias, da Emissora, relativas às Debêntures, as Debêntures contarão com as garantias a seguir descritas:

- (i) cessão fiduciária de direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros, sobre aplicações financeiras de titularidade da Emissora e por ela mantidas no Banco Depositário no valor de, no mínimo, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Aplicações Financeiras"), abrangendo o direito ao recebimento do valor do principal, quaisquer outros direitos da Emissora na condição de titular das Aplicações Financeiras e os direitos de receber o valor equivalente aos rendimentos e aos encargos moratórios resultantes das Aplicações Financeiras ("Direitos Sobre Aplicações Financeiras");
- (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros, sobre aplicações financeiras de titularidade da Emissora e das Cedentes e por elas mantidas no Banco Depositário, em volume suficiente para assegurar a composição ou o reenquadramento dos valores ou índices mínimos de cobertura estabelecidos no Contrato de Garantia para as Garantias Reais ("Aplicações Financeiras Complementares"), abrangendo o direito ao recebimento do valor do principal, quaisquer outros direitos da Emissora e das Cedentes, na condição de titular das Aplicações Financeiras Complementares e os direitos de receber o valor equivalente aos rendimentos e aos encargos moratórios resultantes das Aplicações Financeiras Complementares ("Direitos Sobre Aplicações Financeiras Complementares");
- (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros, decorrentes da negociação das unidades comerciais e residenciais dos imóveis, de propriedade ou domínio útil da Emissora e das Cedentes, com os respectivos promitentes compradores ou compradores ("Devedores"), realizada mediante a celebração de contratos imobiliários, em valor correspondente a: (a) no mínimo R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para os recebíveis imobiliários a que a Emissora e as Cedentes façam jus, decorrentes de contratos imobiliários cujas unidades comerciais ou



3

31A

20



24

residenciais já estejam construídas, com "Habite-se", e entregues aos respectivos Devedores ("Recebíveis Imobiliários Performados"); e (b) no montante mínimo de 120% (cento e vinte por cento) do saldo não amortizado do Valor Nominal Unitário das Debêntures, para os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos imobiliários cujas unidades comerciais ou residenciais não preencham, no todo ou em parte, os requisitos descritos anteriormente ("Recebíveis Imobiliários a Performar") e, em conjunto com Recebíveis Imobiliários Performados, os "Recebíveis Imobiliários";

- (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros, decorrentes dos recursos objeto do pagamento dos Recebíveis Imobiliários que se encontrem em trânsito entre contas bancárias ou em compensação bancária ("Recebíveis Imobiliários em Trânsito");
- (v) cessão fiduciária de direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros, detidos ou de titularidade da Emissora e das Cedentes, junto ao Banco Depositário, como resultado dos valores depositados ou que venham a ser depositados pelos Devedores, pela Emissora ou Cedentes em contas vinculadas abertas para recebimento dos Recebíveis Imobiliários no Banco Depositário ("Contas Vinculadas"), livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, inclusive fiscais; e
- (vi) dos direitos creditórios decorrentes dos recursos livres que se encontrem ou sejam depositados nas Contas Vinculadas, bem como respectivos investimentos, conforme solicitação escrita da Emissora ou das Cedentes, conforme o caso, exclusivamente em títulos de emissão do Tesouro Nacional ou certificados de depósito bancário ou operações compromissadas de emissão do Banco Depositário, incluindo, sem limitação, o valor de principal, de rendimentos e de atualização monetária, conforme aplicável, de quaisquer frutos, de encargos moratórios, bem como sobre os recursos resultantes da amortização e resgate de referidos investimentos e quaisquer outros recursos e direitos decorrentes, direta ou indiretamente, de referidos investimentos ("Direitos Relacionados às Contas Vinculadas", e, em conjunto com Aplicações Financeiras, Direitos Sobre Aplicações Financeiras, Aplicações Financeiras Complementares, Direitos Sobre Aplicações Financeiras Complementares, Recebíveis Imobiliários,

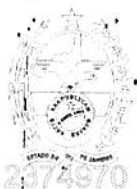


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



25

Recebíveis Imobiliários em Trânsito e Contas Vinculadas, "Garantias Reais")

- 5.11.1.1. As cessões fiduciárias das Garantias Reais observarão os termos e condições específicos estabelecidos no "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, Direitos Sobre Contas Bancárias e Aplicações Financeiras e Outras Avenças" ("Contrato de Garantia"), celebrado na data da presente Escritura, entre o Agente Fiduciário, a Emissora, as Cedentes e o Banco do Brasil S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco 01, Edifício Sede III, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por meio de sua agência Corporate Rio Sul 3309, situada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, 24º andar, Salas 2406/2407/2408, Botafogo, CEP 22290-906 ("Banco Depositário").
- 5.11.1.2. Nos termos do Contrato de Garantia, a eficácia das Garantias Reais subordinar-se-á ao resgate antecipado e pagamento integral das Notas Promissórias.

5.12. Garantia Fidejussória

- 5.12.1. Em garantia do fiel e pontual pagamento de todas as obrigações principais e acessórias da Emissora em relação às Debêntures, os Fiadores prestam fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como garantidores e principais responsáveis pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos da presente Escritura, conforme os termos e condições abaixo delineados ("Garantia Fidejussória" e, em conjunto com Garantias Reais, as "Garantias").
- 5.12.2. Os Fiadores declaram-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, garantidores e principais pagadores, de forma solidária, do valor total da dívida da Emissora oriunda das Debêntures desta Emissão, nos termos da presente Escritura e em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.
- 5.12.3. O valor da fiança ora prestada pelos Fiadores é limitado ao valor total das obrigações da Emissora em relação às Debêntures, que inclui: (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, calculados nos termos desta Escritura; bem como (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive honorários do Agente Fiduciário e as despesas judiciais e verbas indenizatórias, quando houver ("Valor Garantido").



- 5.12.4. O Valor Garantido será pago pelos Fiadores, de forma solidária, podendo o Agente Fiduciário exigir o Valor Garantido de cada um ou de todos os Fiadores, resguardado o direito de regresso entre os Fiadores, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário aos Fiadores, exceto na hipótese de decretação de falência ou pedido de autofalência da Emissora, hipótese em que o valor será pago em até 1 (um) Dia Útil da referida notificação, em qualquer hipótese independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Agente Fiduciário após a ocorrência de falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura ou quando do vencimento antecipado das Debêntures. O pagamento deverá ser realizado segundo os procedimentos estabelecidos nesta Escritura e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário, o qual, para todos os efeitos, será realizado fora do âmbito da CETIP.
- 5.12.5. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 77 e 595 do Código de Processo Civil.
- 5.12.6. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.
- 5.12.7. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a fiança objeto do presente item, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada.
- 5.12.8. A presente fiança entra em vigor da Data de Emissão e permanecerá válida em todos os seus termos, expirando, independentemente de notificação ao Agente Fiduciário, com o pagamento integral do Valor Garantido, sendo certo que somente a partir de tal data os Fiadores estarão desobrigados de efetuar qualquer pagamento relativo a esta Escritura.
- 5.12.9. Os Fiadores, desde já, reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do Valor Garantido.
- 5.12.10. A Sra. Maria Lúcia Carneiro e o Sr. Antônio Carneiro comparecem neste instrumento, também, para, reciprocamente, concederem sua autorização à



27

prestação da fiança pelo respectivo cônjuge, nos termos do artigo 1.647 do Código Civil.

6. AQUISIÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Aquisição Antecipada Facultativa

6.1.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476/09, adquirir no mercado as Debêntures em Circulação, desde que observe as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, observado o disposto no artigo 55, Parágrafo Segundo, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada. As Debêntures objeto deste procedimento poderão: (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação.

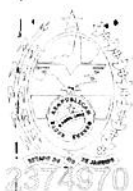
6.1.2. Para efeito do disposto nesta Escritura, define-se como "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas e ainda não resgatadas, excluídas: (i) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) exclusivamente para os fins de quórum de Assembleia Geral de Debenturistas, as de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, (b) acionistas controladores da Emissora, e (c) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até segundo grau, as quais serão consideradas debêntures em mercado.

6.2. Resgate Antecipado

6.2.1. A partir do 25º (vigésimo quinto) mês, após a Data de Emissão, inclusive, as Debêntures poderão ser parcial ou totalmente resgatadas por iniciativa da Emissora, por meio de envio ou de publicação de comunicado aos Debenturistas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, informando: (i) a data pretendida para a realização do resgate antecipado; (ii) o volume ou número de Debêntures que serão resgatadas; e (iii) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas ("Resgate Antecipado").

6.2.2. O Resgate Antecipado das Debêntures pela Emissora, no todo ou em parte, será realizado mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido da Remuneração devida *pro rata*





28

temporis, desde a Data da Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do pagamento do Resgate Antecipado, acrescido de prêmio equivalente a: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento), incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido da Remuneração, se o Resgate Antecipado ocorrer no período entre o 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, e o 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive, da Data de Emissão; e (ii) 0,40% (quarenta centésimos por cento), incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, acrescido da Remuneração, se o Resgate Antecipado ocorrer no período entre o 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, e a Data de Vencimento.

- 6.2.3. O Resgate Antecipado parcial deverá ser realizado de acordo com os procedimentos operacionais da CETIP, sendo que, todas as etapas do processo de validação do Resgate Antecipado parcial, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP.
- 6.2.4. A CETIP deverá ser comunicada através de correspondência da Emissora com a ciência do Agente Fiduciário, por meio de realização do Resgate Antecipado, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para a realização do Resgate Antecipado.

6.3. Vencimento Antecipado

- 6.3.1. O Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, observado o disposto no item 6.3.2 abaixo, todas as obrigações da Emissora referentes às Debêntures e exigirá da Emissora o imediato pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário ainda não amortizado, acrescido da Remuneração, devida desde a Data da Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):
- (i) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora ou pelos Garantidores no âmbito da Emissão;



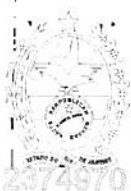
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

- (ii) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas nos prazos previstos nesta Escritura, desde que não sanadas, inclusive com o acréscimo de eventuais Encargos Moratórios, no prazo de até 3 (três) dias contados do envio da notificação pelo Agente Fiduciário ou por qualquer dos Debenturistas do inadimplemento;
- (iii) destinação dos recursos decorrentes da Emissão para finalidades diversas daquelas previstas no item 4.7 desta Escritura;
- (iv) descumprimento pela Emissora de quaisquer obrigações não pecuniárias relacionadas às Debêntures estabelecidas nesta Escritura, observados os eventuais prazos de cura aplicáveis;
- (v) não apresentação de balanços anuais auditados por empresa regularmente registrada na CVM até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício anterior;
- (vi) inadimplemento cruzado ou vencimento antecipado cruzado de quaisquer dívidas ou obrigações pecuniárias da Emissora, sua controladora ou de qualquer de suas coligadas ou controladas ou dos Garantidores, em valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (vii) ocorrência de alteração do Poder de Controle, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações e no regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, direto ou indireto, da Emissora ou das Cedentes, ou alteração na composição societária da controladora da Emissora ou das Cedentes ou alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora ou de sua controladora ou das Cedentes, em qualquer operação isolada ou série de operações, sem o prévio consentimento dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, que resultem em alienação do Poder de Controle de quaisquer das pessoas jurídicas ora mencionadas;
- (viii) protesto de títulos contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, com valor unitário ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do evento, salvo se: (a) tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora; (b) for cancelado; ou (c) forem prestadas pela Emissora e aceitas pelo Poder Judiciário garantias em juízo;





30

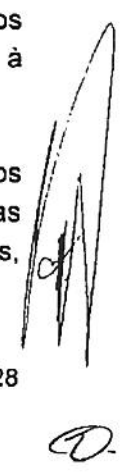
- (ix) existência de quaisquer sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado contra a Emissora que resultem ou possam resultar em obrigação de pagamento para a Emissora de valor unitário ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), para as quais não haja provisão para pagamento, conforme aplicável;
- (x) extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou apresentação de proposta de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal, ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, requerido pela ou decretado contra a Emissora, sua controladora ou por qualquer de suas coligadas ou controladas ou quaisquer Garantidores;
- (xi) autuações por órgãos governamentais, de natureza fiscal, social, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), não contestadas nos prazos legais;
- (xii) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou, de qualquer modo, adquirir compulsoriamente totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;
- (xiii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Emissora que modifique substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;
- (xv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora ou pelos Garantidores, das obrigações por ela assumidas nesta Escritura;
- (xvi) constituição de ônus, gravames, restrições ou garantia real sobre qualquer dos ativos da Emissora, de valor individual ou agregado superior a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem o prévio consentimento dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (xvii) resgate ou amortização de ações, redução de capital, exceto para absorção de prejuízos, pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista

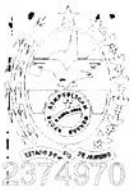


ou qualquer outra forma de oferta, pela Emissora a seus acionistas, quando esta estiver em mora com relação às Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e o pagamento de dividendos prioritários (fixos ou mínimos) a que as ações preferenciais eventualmente emitidas pela Emissora façam jus;

- (xviii) alienação de ativos operacionais que, individual ou conjuntamente, durante a vigência das Debêntures, resulte em uma redução do ativo da Emissora superior a 15% (quinze por cento), exceto se tal alienação objetivar a captação de recursos para: (a) investimentos na atividade produtiva da Emissora; (b) substituição de bens antigos por outros novos com a mesma finalidade; ou (c) eliminação de ativos operacionais obsoletos ou inservíveis. O limite acima estabelecido será apurado levando-se em conta o ativo da Emissora no exercício social anterior à alienação;
- (xix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora;
- (xx) não cumprimento das obrigações a serem previstas no Contrato de Garantia, assim como vencimento antecipado, cancelamento, revogação ou qualquer fato que importe em término ou redução do volume mínimo das Garantias, sem o reforço da Garantia ou a prestação de nova Garantia pela Emissora, aprovada, quando necessário, por Debenturistas que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, garantia esta que deverá ser constituída e levada a registro aos cartórios competentes, observados os prazos, limites mínimos e as proporções mínimas estabelecidas;
- (xxi) criação ou permissão, para a constituição, por parte da Emissora, de quaisquer ônus ou gravames sobre as Garantias Reais;
- (xxii) não constituição, pela Emissora, de quaisquer das Garantias; e
- (xxiii) alteração adversa do estado econômico-financeiro da Emissora ou dos Garantidores, conforme notificação enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora neste sentido.

6.3.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas,





32

nos prazos previstos nesta Escritura.

6.3.2. Para os fins de que trata esta Escritura, "Data de Vencimento Antecipado":

- (i) será a data de ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas alíneas (i), (ii), (iii), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xiii), (xv), (xvi), (xvii), (xix), (xix), (xx) e (xxi) do item 6.3.1 acima ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), mesmo que a comunicação escrita, prevista no item 6.3.6 abaixo, seja recebida pela Emissora posteriormente, sendo certo que nessas hipóteses, o vencimento antecipado das Debêntures será declarado automaticamente e imediatamente pelo Agente Fiduciário; e
- (ii) ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas alíneas (iv), (v), (xi), (xii), (xiv), (xviii) e (xxiii) do item 6.3.1 acima ("Eventos de Vencimento Antecipado Sujeitos a AGD"), será a data em que se realizar a Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 6.3.3 abaixo, na qual os Debenturistas tenham deliberado pela declaração de vencimento antecipado das Debêntures ou, no caso previsto no item 6.3.4 abaixo será a data marcada para a realização da Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação na qual o quorum mínimo de instalação não tenha sido alcançado.

6.3.2.1. Na hipótese do item 6.3.1 (xxiii) acima, o vencimento antecipado das Debêntures somente será declarado mediante concordância de Debenturistas representando 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação e desde que apresentado laudo técnico emitido por auditor independente atestando a ocorrência de alteração adversa da condição econômico-financeira da Emissora ou dos Garantidores, observado o procedimento abaixo descrito.

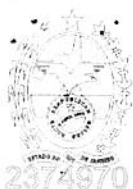
6.3.2.2. Os Debenturistas que entendam existir alteração adversa da condição econômico-financeira da Emissora ou dos Garantidores deverão enviar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, notificação escrita comunicando este fato e solicitando a prestação de esclarecimentos pela Emissora. Referidos esclarecimentos serão prestados pela Emissora em sua sede, em horário comercial, em data a ser fixada pela Emissora e informada ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas com antecedência mínima de 2 (dois) dias, pelos meios admitidos nesta Escritura, observado o prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada no presente item.



- 6.3.2.3. Caso os Debenturistas entendam que os esclarecimentos prestados pela Emissora, nos termos do item anterior, não são satisfatórios, ou caso não ocorra, por qualquer motivo, a reunião mencionada no item anterior, deverão tais Debenturistas convocar Assembleia Geral de Debenturistas (observadas as formalidades previstas nesta Escritura e na legislação aplicável) para deliberar sobre a apresentação, à Emissora, de lista contendo os nomes de 3 (três) auditores independentes dentre os quais 1 (um) deverá ser apontado para elaborar o laudo técnico mencionado no item 6.3.2.1 acima. A apresentação da lista triplice de auditores independentes, assim como os nomes dos auditores independentes escolhidos para integrá-la, deverão ser aprovados por Debenturistas titulares de 100% (cem por cento) das Debêntures em Circulação.
- 6.3.2.4. Caso seja aprovado o envio da lista triplice de auditores independentes na forma do item anterior, o Agente Fiduciário deverá informar este fato por escrito à Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item anterior, informando, também, quais são os auditores independentes sugeridos e solicitando à Emissora que aponte o auditor independente escolhido para elaborar o laudo técnico, às expensas da Emissora.
- 6.3.2.5. A Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da informação escrita mencionada no item anterior para enviar notificação a todos os Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, informando o auditor independente escolhido dentre aqueles constantes da lista triplice apresentada. Caso este prazo não seja respeitado, ou caso a Emissora se manifeste por escrito, dentro do prazo em comento, discordando dos nomes apresentados, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre o vencimento antecipado das Debêntures com fundamento no item 6.3.1 (xxiii) acima, observado o quórum de deliberação mencionado no item 6.3.2.1.
- 6.3.2.6. O auditor independente terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar o laudo técnico a respeito da alteração das condições econômico-financeiras da Emissora ou dos Garantidores ao Agente Fiduciário. Caso o laudo técnico aponte ter ocorrido alteração adversa da condição econômico-financeira da Emissora ou dos Garantidores, o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas,

nos termos do item 9, para fins de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto no item 6.3.2.1 acima.

- 6.3.2.7. Alternativamente, caso o laudo técnico aponte não ter ocorrido alteração adversa na condição econômico-financeira da Emissora ou dos Garantidores, não ocorrerá o vencimento antecipado das Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário disponibilizar cópia de referido laudo aos Debenturistas em até 2 (dois) Dias Úteis contados de seu recebimento, pelos meios dispostos nesta Escritura.
- 6.3.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Sujeitos a AGD, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre o Vencimento Antecipado das Debêntures.
- 6.3.4. Caso a Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 6.3.3 acima não seja instalada por qualquer motivo, o Agente Fiduciário deverá declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures.
- 6.3.5. Uma vez instalada a Assembleia Geral de Debenturistas prevista no item 6.3.3 acima, será necessário o quorum especial de titulares que representem 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação para aprovar a não declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures, ressalvado o disposto no item 6.3.2.1.
- 6.3.6. O Agente Fiduciário deverá comunicar, por escrito, nos termos do item 12.1 desta Escritura, eventual vencimento antecipado das Debêntures à Emissora, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência, pelo Agente Fiduciário, da Data de Vencimento Antecipado.
- 6.3.7. Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o seu resgate deverá ser efetuado pela Emissora em até 5 (cinco) dias corridos, contados do protocolo da carta mencionada no item anterior. Caso o pagamento referente ao vencimento antecipado aconteça através da CETIP, a mesma deverá ser comunicada com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência.
- 6.3.8. Caso a Emissora não proceda ao resgate das Debêntures na forma estipulada no item anterior, além da Remuneração devida, os Encargos Moratórios serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, incidentes desde a Data de Vencimento Antecipado das Debêntures até a



35

data de seu efetivo pagamento.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora adicionalmente obriga-se a:

7.1.1. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

- 7.1.1.1. dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, (i) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, e (ii) declaração do Diretor Presidente de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura;
- 7.1.1.2. dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada exclusivamente para o fim de proteção dos interesses dos Debenturistas, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente contratado pelo Agente Fiduciário às expensas da Emissora), através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação, a qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;
- 7.1.1.3. dentro de 30 (trinta) dias corridos após sua realização, cópias das atas de todas as Assembleias Gerais de Acionistas e Reuniões do Conselho de Administração da Emissora;
- 7.1.1.4. dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data de seu envio aos Debenturistas ou da data em que forem divulgados ao mercado, cópia de todas as cartas e comunicados enviados, bem como os Avisos aos Debenturistas e atas de assembleias que, de qualquer forma, envolvam interesses dos Debenturistas;
- 7.1.1.5. cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora ou pelos Garantidores, em até 5 (cinco) Dias Úteis após seu recebimento, que possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as Garantias prestadas em favor dos Debenturistas;
- 7.1.1.6. informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item



[Handwritten signatures]

[Handwritten signature and scribbles]

6.3.1 acima no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a sua ocorrência ou de ato ou fato que tenha resultado ou possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as Garantias prestadas em favor dos Debenturistas, imediatamente após a sua verificação;

- 7.1.1.7. uma via original desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente arquivadas na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento;
- 7.1.1.8. os eventuais comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de vencimento;
- 7.1.1.9. os comprovantes de liquidação e resgate das Notas Promissórias;
- 7.1.2. sem prejuízo do disposto no item 8.3.5 desta Escritura, protocolar o pedido de arquivamento desta Escritura e de eventuais aditamentos na JUCERJA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da respectiva data de assinatura;
- 7.1.3. proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;
- 7.1.4. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- 7.1.5. convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- 7.1.6. cumprir todas as determinações da CVM, enviando documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- 7.1.7. manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- 7.1.8. não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

- 7.1.9. cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- 7.1.10. notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- 7.1.11. não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, juros sobre capital próprio, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Escritura, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- 7.1.12. apresentar imediatamente ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;
- 7.1.13. comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, aos Debenturistas e autoridades cabíveis, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os Debenturistas;
- 7.1.14. não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão ou às Debêntures em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476/09 e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03");
- 7.1.15. abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão até o envio da comunicação de encerramento da presente Emissão, salvo nas hipóteses previstas no inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400/03;
- 7.1.16. abster-se, até o envio da comunicação de encerramento à CVM de: (i) revelar informações relativas à Emissão, exceto o que for necessário à consecução dos seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (ii) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;
- 7.1.17. manter as Debêntures registradas para negociação no mercado secundário

durante o prazo de vigência das Debêntures, arcando com o custo do referido registro;

- 7.1.18. manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;
- 7.1.19. efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na CETIP;
- 7.1.20. arcar com todos os custos: (i) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (ii) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (iii) de contratação do Agente Fiduciário e do Banco Liquidante de Emissão;
- 7.1.21. cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476/09, quais sejam:
 - (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
 - (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (iv) manter os documentos mencionados no item (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando este fato imediatamente ao Agente Fiduciário, caso seja de interesse dos Debenturistas, a critério da Emissora; e
 - (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;





39

- 7.1.21.1. As informações divulgadas na rede mundial de computadores nos termos dos itens (iii) e (vi) acima deverão ser imediatamente enviadas à CETIP.
- 7.1.22. manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Liquidante de Emissão, a CETIP, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário e a agência de classificação de riscos, que deverá ser escolhida entre: (i) Standard & Poor's; (ii) Fitch Ratings; ou (iii) Moody's;
- 7.1.23. repassar as informações referentes aos eventos das Debêntures ao Banco Liquidante de Emissão, informando os valores atualizados na véspera do evento até às 18h30 (dezoito horas e trinta minutos) da véspera do evento;
- 7.1.24. efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios (devidos apenas na hipótese de cobrança judicial da dívida) e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura. Não obstante, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar adiantamento aos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência;
- 7.1.25. cumprir rigorosamente o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se,



única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, assim como, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e

- 7.1.26. não transferir ou, por qualquer forma, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.
- 7.2. As despesas a que se refere o item 7.1.24 acima compreenderão, entre outras, as seguintes:
- 7.2.1. publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- 7.2.2. extração de certidões;
- 7.2.3. despesas com conferências e chamadas telefônicas;
- 7.2.4. despesas de viagem, alimentação e estadias, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário; e
- 7.2.5. eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que venham a ser comprovadamente necessários, se ocorrerem omissões ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas, previamente aprovados pela Emissora.

8. AGENTE FIDUCIÁRIO

- 8.1. A Emissora nomeia e constitui a **Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, acima qualificada, como agente fiduciário da Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar os interesses da comunhão dos Debenturistas perante a Emissora.
- 8.2. 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 30 (trinta) dias contados 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



41

substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

- 8.2.1. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 8.2 acima, caberá à Emissora efetuar-lá.
- 8.2.2. A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário.
- 8.2.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente este fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição.
- 8.2.4. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.
- 8.2.5. 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 nº 28, de 23 de novembro de 1983, e eventuais normas posteriores.
- 8.2.6. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCERJA, onde será inscrita a presente Escritura.
- 8.2.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura e a legislação em vigor.
- 8.2.8. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.
- 8.3. Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:
 - 8.3.1. 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;



- 8.3.2. renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- 8.3.3. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- 8.3.4. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- 8.3.5. promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- 8.3.6. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- 8.3.7. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- 8.3.8. verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- 8.3.9. solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, observado critério de razoabilidade, 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, às expensas da mesma;
- 8.3.10. intimar a Emissora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- 8.3.11. solicitar, desde que comprovadamente necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório detalhado que fundamente e comprovadamente justifique a necessidade de realização da referida auditoria, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;



U13

- 8.3.12. convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma do item 5.10 acima;
- 8.3.13. comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- 8.3.14. elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, Parágrafo Primeiro, alínea 'b', da Lei das Sociedades por Ações. Para tanto, todos os atos societários e dados financeiros necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, inclusive o organograma, com identificação das sociedades controladoras, controladas, de controle comum, coligadas e as integrantes do bloco de controle da Emissora, deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório, o qual deverá conter, ao menos, as informações abaixo:
- 8.3.14.1. eventual omissão ou inveracidade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - 8.3.14.2. alterações estatutárias ocorridas no período;
 - 8.3.14.3. comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - 8.3.14.4. posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - 8.3.14.5. amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - 8.3.14.6. acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - 8.3.14.7. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - 8.3.14.8. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de

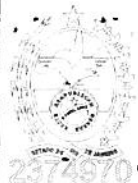


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



44

Agente Fiduciário;

- 8.3.14.9. declaração acerca da manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias Reais; e
- 8.3.14.10. existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
- (i) denominação da companhia ofertante;
 - (ii) valor da emissão;
 - (iii) quantidade de debêntures emitidas;
 - (iv) espécie;
 - (v) prazo de vencimento das debêntures;
 - (vi) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e
 - (vii) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplimento no período;
- 8.3.15. colocar o relatório de que trata o item acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- 8.3.15.1. na sede da Emissora;
 - 8.3.15.2. no escritório do Agente Fiduciário;
 - 8.3.15.3. na CETIP;
 - 8.3.15.4. na CVM; e
 - 8.3.15.5. na sede do Coordenador Líder, na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



45

- 8.3.16. publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório acima mencionado se encontra à disposição nos locais indicados no item 8.3.15 acima;
- 8.3.17. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestão de informações junto a Emissora, o Banco Liquidante de Emissão, o Escriturador Mandatário e a CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesse item, a Emissora e os Debenturistas, mediante subscrição e integralização das Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Banco Liquidante de Emissão, o Escriturador Mandatário e a CETIP, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição da titularidade das Debêntures;
- 8.3.18. coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas parcialmente;
- 8.3.19. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- 8.3.20. notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, enviando comunicação de igual teor à CVM e à CETIP;
- 8.3.21. convocar Assembleia Geral de Debenturistas para examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, quando a substituição estiver autorizada por esta Escritura, manifestando a sua expressa e justificada concordância ou discordância, conforme o caso;
- 8.3.22. cumprir as demais funções contidas no Contrato de Garantia;
- 8.3.23. divulgar as informações referidas no item 8.3.14.10 em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento; e
- 8.3.24. disponibilizar diariamente, o valor unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, aos Debenturistas e aos demais participantes do mercado, através de sua central de atendimento ou de seu *website*.
- 8.4. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

46

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:

- 8.4.1. declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas, inclusive promover a excussão das Garantias;
 - 8.4.2. requerer a falência da Emissora;
 - 8.4.3. tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;
 - 8.4.4. representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial ou liquidação extrajudicial da Emissora; e
 - 8.4.5. executar as Garantias Reais e Garantia Fidejussória da Emissão.
- 8.5. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens 8.4.1, 8.4.2, 8.4.3 e 8.4.5 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 dos Debenturistas em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 8.4.4 acima.
- 8.6. Será devido ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura, a seguinte remuneração: R\$10.000,00 (dez mil reais) anuais, na data-base de assinatura do presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura da presente Escritura, e as demais na mesma data dos anos subsequentes.
- 8.6.1. A remuneração definida no item 8.6, acima continuará sendo devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.
 - 8.6.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 8.6, acima, estará sujeita à multa moratória 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 ao reajuste pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), o qual incidirá desde a data de mora até a





47

data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

- 8.6.3. As parcelas de remuneração referidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura deste Escritura, ou na falta deste, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data da assinatura do respectivo contrato, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.
- 8.6.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, a constituição ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, excetuando-se o Imposto de Renda - IR, de responsabilidade da fonte pagadora, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 8.6.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.
- 8.7. Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar 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, à Emissora, como forma de remuneração dos serviços a serem por ele prestados. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Debenturistas e com anuência da Emissora.
- 8.8. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora.
- 8.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



48

encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

- 8.10. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28/83") e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração dos documentos societários, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 9.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.
- 9.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada, obrigatoriamente, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- 9.3. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (iv) pela CVM.
- 9.4. A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.
- 9.5. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo que a Emissora deverá ser sempre convocada para referidos conclaves.
- 9.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 9.7. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.
- 9.8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura e nas hipóteses de alteração de prazos, da



garantia real e fidejussória concedida aos Debenturistas, valor e forma de remuneração, amortização ou resgate ou das hipóteses de vencimento antecipado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, que dependerão da aprovação de 3/4 (três quartos) das Debêntures em Circulação, conforme definidas no item 6.1.2 acima.

9.9. As deliberações que digam respeito aos Debenturistas, como, por exemplo, (i) substituição do Agente Fiduciário, do Banco Liquidante de Emissão ou do Escriturador Mandatário, e (ii) alteração das obrigações adicionais da Emissora, deverão ser tomadas por Debenturistas que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, presentes na Assembleia Geral de Debenturistas. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os Debenturistas, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto nela proferido.

9.10. A alteração dos quoruns qualificados previstos na presente Escritura dependerá da aprovação por titulares da totalidade das Debêntures em Circulação.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

- 10.1.1. está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- 10.1.2. a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- 10.1.3. esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- 10.1.4. que verificou a regularidade da constituição das Garantias da Emissão, nos termos desta Escritura e do Contrato de Garantia, e observará a manutenção da suficiência e exequibilidade das referidas Garantias;
- 10.1.5. a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura tem poder bastante para tanto, podendo cumprir com suas respectivas obrigações aqui previstas,

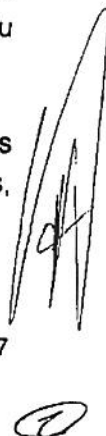
tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- 10.1.6. sob as penas da lei, não ter nenhum impedimento legal, conforme definido no artigo 66, Parágrafo Terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, e no artigo 10 da Instrução CVM 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- 10.1.7. está ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;
- 10.1.8. aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e regulamentação específica e nesta Escritura;
- 10.1.9. aceita integralmente esta Escritura, suas cláusulas e condições;
- 10.1.10. está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- 10.1.11. verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- 10.1.12. não possui qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
- 10.1.13. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28/83.

11. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

11.1. A Emissora, sem prejuízo das declarações por ela prestadas no âmbito do Contrato de Garantia, declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- 11.1.1. é companhia aberta validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- 11.1.2. está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;



- 11.1.3. a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- 11.1.4. as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- 11.1.5. a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data, ressalvadas as Garantias Reais da Emissão pactuadas no âmbito do Contrato de Garantia; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- 11.1.6. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCERJA, seu registro em Cartório de Títulos e Documentos nos termos previstos nesta Escritura e o registro das Debêntures na CETIP;
- 11.1.7. não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- 11.1.8. não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- 11.1.9. manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- 11.1.10. tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- 11.1.11. está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nela previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- 11.1.12. as demonstrações financeiras da Emissora apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas datas a que se referem, tendo sido devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil. Desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, a Emissora declara que: (i) não tem conhecimento de nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão; (ii) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios que seja relevante para a Emissora; e (iii) não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora;
- 11.1.13. manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;
- 11.1.14. os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora e no que se refere às Garantias prestadas pela Emissora e Garantidores, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- 11.1.15. não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas da Emissora em prejuízo dos investidores das Debêntures;
- 11.1.16. não há, na data de assinatura desta Escritura, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora ou os Garantidores sejam partes (individualmente ou em conjunto), que, individualmente ou em conjunto, possam afetar negativamente a situação econômico-financeira da Emissora ou dos Garantidores; e
- 11.1.17. está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes à condução de seus negócios.
- 11.2. Os Garantidores declaram e garantem ao Agente Fiduciário que:
- 11.2.1. a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelos



Garantidores;

- 11.2.2. a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais os Garantidores sejam parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem dos Garantidores, exceto por aqueles já existentes nesta data e os decorrentes do Contrato de Garantia; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- 11.2.3. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação é exigido para o cumprimento, pelos Garantidores, de suas obrigações nos termos desta Escritura, exceto pelo disposto nas Cláusulas 2 e 3 desta Escritura;
- 11.2.4. eventuais autorizações necessárias para a prestação da Garantia Fidejussória pelos Fiadores foram obtidas e se encontram em pleno vigor;
- 11.2.5. não há nenhuma ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente envolvendo os Fiadores perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa impedir a outorga da Garantia Fidejussória, ou comprometer, de qualquer modo, sua validade ou eficácia;
- 11.2.6. as declarações e garantias prestadas nesta Escritura, ou em qualquer outro instrumento que tenha sido celebrado em decorrência desta Escritura, são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade, incompletude ou inexatidão, nem tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas nesta Escritura sejam enganosas, incompletas ou inexatas;
- 11.2.7. Antônio Carneiro possui poderes para representar sua cônjuge na celebração da presente Escritura; e
- 11.2.8. a Garantia Fidejussória ora prestada constitui obrigação legal, válida e vinculativa dos Fiadores, exequível de acordo com os seus termos e condições, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.
- 11.3. A Emissora e os Garantidores, conforme o caso, se comprometem a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das



declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

(i) Para a Emissora e para os Garantidores:

JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 19, Loja 108, Barra da Tijuca
22640-100 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Roberto Correa

Telefone: (21) 3501-4833

Fax: (21) 3501-4835

Correio eletrônico: robertocorrea@joaofortes.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, sala 514 – Barra da Tijuca
Rio de Janeiro, RJ CEP 22640-102

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação) / Sr. Marco Aurélio
Ferreira (*Backoffice* Financeiro)

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

e-mail: juridico@pentagonotruster.com.br

backoffice@pentagonotruster.com.br

(iii) Para o Banco Liquidante de Emissão:

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal
04344-902 - São Paulo – SP

At.: Maria Aparecida Simionato

Telefone/Fax: (11) 2797-4592

E-mail: maria.simionato@itau-unibanco.com.br

(iv) para o Escriturador Mandatário

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.





Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar
04538-132 - São Paulo - SP
At.: Maria Aparecida Simionato
Telefone/Fax: (11) 2797-4592
E-mail: maria.simionato@itau-unibanco.com.br

547

(v) Para a CETIP:

CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS

Avenida República do Chile, 230, 11º andar
20031-919 – Rio de Janeiro – RJ
Telefone: (21) 2276-7474
Fax: (21) 2252-4308/2262-5481

ou

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano
01452-001 – São Paulo – SP
At.: Gerência de Valores Mobiliários
Telefone: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3111-1564
Correio eletrônico: gr.debentures@cetip.com.br

- 12.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, ou, ainda, por telegrama enviado aos endereços acima.
- 12.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada a todas as partes pela Emissora, aplicando-se a mesma regra para as demais partes mencionadas no presente instrumento no que se refere à obrigação de comunicarem a Emissora.
- 12.2. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por "Dia Útil" qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo será contado em dias corridos.
- 12.3. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como





55

renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

- 12.4. 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 a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 12.5. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
- 12.6. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.
- 12.7. Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

13. FORO

- 13.1. Fica eleito o Foro Central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam a presente Escritura, em 3 (três) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

Rio de Janeiro, 19 de abril de 2013

(assinaturas nas páginas seguintes)





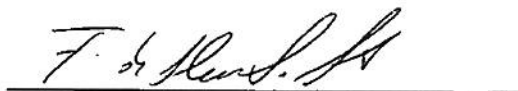
T6

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da João Fortes Engenharia S.A.

JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Testemunhas:




Nome:
RG: Luiz Antonio da S. Graça
OAB/RJ 114184


Nome:
RG: João Carlos de Oliveira
OAB/RJ 114184

 **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Nome: JOAO FORTES ENGENHARIA S/A
Nire: 33.3.0010391-1
Protocolo: 00-2013/128728-1 - 26/04/2013
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 06/05/2013. E O REGISTRO SOB O NÚMERO
E DATA ABAIXO.
ED33000409-6/000
DATA: 07/05/2013

Valéria G. M. Serra
SECRETÁRIA GERAL



 **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**
Nome: JOAO FORTES ENGENHARIA S/A
Nire: 33.3.0010391-1
Protocolo: 00-2013/128728-1
CERTIFICO QUE O PRESENTE FOI ARQUIVADO SOB O Nº
ED33000409-6/000
DATA: 07/05/2013

Valéria G. M. Serra
SECRETÁRIA GERAL


B



57

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da João Fortes Engenharia S.A.

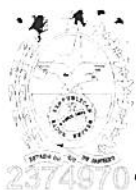
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Cargo:

Rafael Coelho
Procurador





58

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da João Fortes Engenharia S.A.

FIADORES

Antonio José de Almeida Carneiro

Maria Lúcia Boardman Carneiro
p.p. Antonio José de Almeida Carneiro



56