



21 DEZ. 2012

**MICROFILMAGEM**  
**1835063**

**ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS  
EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, PARA  
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA REALTY V  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

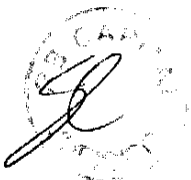
Por este instrumento, as partes abaixo qualificadas:

**REALTY V EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ sob nº 14.406.699/0001-07 e na JUCESP sob o NIRE 35.300.448.481, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “Emissora” ou “Companhia”;

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, sala 514, bloco 4, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nomeada neste instrumento, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos debenturistas da presente emissão, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”; e, ainda,

**RB CAPITAL HOLDING S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ sob nº 10.140.272/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “Fiadora”;

celebram a presente “*Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Realty V Empreendimentos*”



Handwritten signature and initials.

Imobiliários S.A.”, doravante denominada simplesmente “Escritura”, nos termos e condições abaixo.

## 1. TERMOS DEFINIDOS

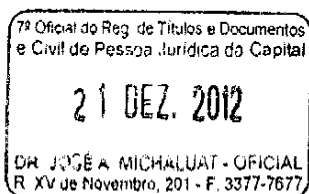
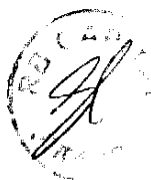
1.1 Os termos definidos e expressões adotados nesta Escritura, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído abaixo, bem como ao longo desta Escritura.

“Agente Fiduciário” Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

“Alienação Fiduciária das Ações da Emissora” A alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade da RB Capital Realty S.A., bem como de todos os dividendos e rendimentos atribuídos às ações, que será outorgada em garantia dos Debenturistas mediante a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Emissora.

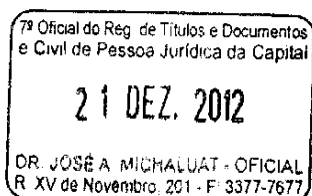
“Amortização Extraordinária”: As Debêntures poderão ser amortizadas extraordinariamente, depois de decorridos 12 (doze) meses da Data de Emissão, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, desde a Data de Integralização até a data da amortização extraordinária, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, e do Prêmio, na forma prevista no item 6.1.3., abaixo.

“ANBIMA” Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.



S p /

<u>"Banco Mandatário"</u>	Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ sob no 60.746.948/0001-12
<u>"CETIP"</u>	CETIP S.A. - Mercados Organizados.
<u>"CNPJ"</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>"Cessão Fiduciária de Recebíveis"</u>	Cessão fiduciária dos recebíveis/recursos oriundos do exercício da Opção de Compra, do exercício da Opção de Venda, e de quaisquer outros direitos de crédito que a Emissora é e/ou venha a ser titular perante o Banco ABC Brasil S.A. em relação à Conta Vinculada, bem como de todos os recursos que venham a ser creditados na Conta Vinculada.
<u>"Código Civil Brasileiro"</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterado.
<u>"Código de Processo Civil"</u>	Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterado.
<u>"Conta Vinculada"</u>	Conta corrente vinculada de titularidade da Emissora, movimentável exclusivamente pelo Agente Fiduciário, a ser aberta no Banco ABC Brasil S.A. e cujos recursos e direitos de crédito serão cedidos fiduciariamente através da Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Emissora"</u>	Contrato de alienação fiduciária de ações de emissão da Emissora e de titularidade da RB Capital Realty S.A., a ser celebrado entre a RB Capital



*[Handwritten signature and initials]*

Realty S.A., a Fiadora, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, tendo a Emissora como interveniente anuente, por meio do qual a totalidade das ações de emissão da Emissora e de titularidade da RB Capital Realty S.A., bem como seus respectivos rendimentos e dividendos serão alienados fiduciariamente em garantia das Debêntures.

“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”

Contrato de cessão fiduciária dos recursos oriundos do exercício da Opção de Compra, do exercício da Opção de Venda e de quaisquer outros direitos de crédito que a Emissora é e/ou venha a ser titular perante o Banco ABC Brasil S.A. em relação à Conta Vinculada, bem como de todos os recursos que venham a ser creditados na Conta Vinculada, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas.

“Contrato de Colocação”

Contrato de Colocação para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Garantia Fidejussória, em Série Única, da Realty V Empreendimentos Imobiliários S.A., a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora.

“Coordenador Líder”

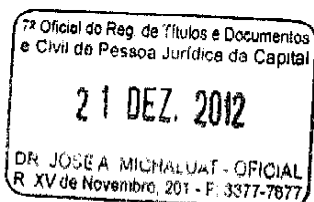
Banco ABC Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 28.195.667/0001-06.

“CVM”

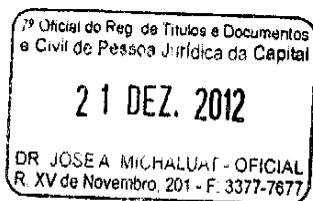
Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”

02 de dezembro de 2012.



<u>“Data de Integralização”</u>	É a data na qual a totalidade das Debêntures serão subscritas e integralizadas.
<u>“Data de Vencimento”</u>	02 de dezembro de 2014.
<u>“Debêntures”</u>	As 18.320 (dezoito mil, trezentos e vinte) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e garantia fidejussória, da 1ª emissão da Realty V Empreendimentos Imobiliários S.A.
<u>“Debêntures em Circulação para fins de deliberação em Assembleia”</u>	Todas as Debêntures subscritas, excluídas (a) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (b) as de titularidade de (1) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (2) acionistas controladores e empresas controladoras, direta ou indiretamente, da Emissora; e (3) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º grau.
<u>“Debenturistas”</u>	Titulares das Debêntures.
<u>“Emissão”</u>	1ª emissão de debêntures da Emissora.
<u>“Emissora ou Companhia”</u>	Realty V Empreendimentos Imobiliários S.A.
<u>“Empreendimentos”</u>	Toscana I, Toscana II, Toscana III e Toscana IV, quando referidos em conjunto.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Encargos moratórios previstos no item 5.9.3 desta Escritura.



Handwritten signature and initials.

“Escritura”

A presente Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Realty V Empreendimentos Imobiliários S.A.

“Escriturador”

Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ sob no 60.746.948/0001-12.

“Fiadora”

RB Capital Holding S.A.

“Fiança”

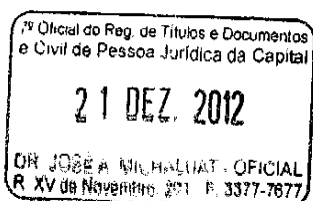
A garantia fidejussória outorgada pela Fiadora em garantia do integral cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora sob as Debêntures e esta Escritura, incluindo, mas sem limitação, ao pagamento de principal, dos juros, encargos, comissões, tarifas, impostos, taxas e multas decorrentes desta Escritura e das Debêntures, na forma prevista no item 5.12 e respectivos subitens desta Escritura.

“Garantias”

São as garantias outorgadas em favor dos Debenturistas, quando referidas em conjunto: (i) Alienação Fiduciária das Ações da Emissora; (ii) Fiança; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis. Adicionalmente, a Emissora outorgará a Procuração ao Agente Fiduciário para que este possa exercer a Opção de Venda e a Opção de Compra.

“Grupo Econômico”

Sociedades controladoras, controladas, coligadas e/ou sob controle comum, direto ou indireto.



“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”

As Debêntures serão vencidas antecipadamente quando da ocorrência dos eventos listados no item 6.2.1.1., abaixo, devendo ser pago pela Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis, o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração.

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”

As Debêntures serão vencidas antecipadamente, caso assim seja deliberado na assembleia geral de Debenturistas, quando da ocorrência dos eventos listados no item 6.2.2.1., abaixo, devendo ser pago pela Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis, o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração.

“Instrução CVM nº 28/83”

Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

“Instrução CVM nº 358/02”

Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Instrução CVM nº 409/04”

Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.

“Instrução CVM nº 476/09”

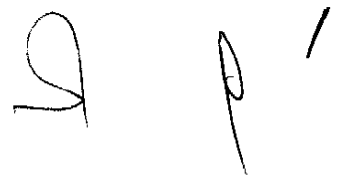
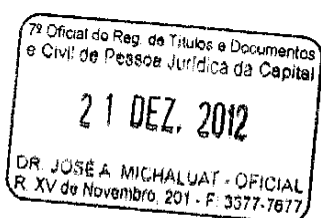
Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

“Instrumento de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas”

*“Instrumento Particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas”* celebrado em 30 de março de 2012 e aditado em 01 de agosto de 2012, entre a Emissora e a Rossi.

“Investidores Qualificados”

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, observado



que todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados.

“IPC”

Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE.

“IPCA”

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

“JUCESP”

Junta Comercial do Estado de São Paulo.

“Juros Remuneratórios”

Os juros remuneratórios das Debêntures calculados nos termos do item 5.6 abaixo.

“Lei nº 6.404/76”

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Oferta Restrita”

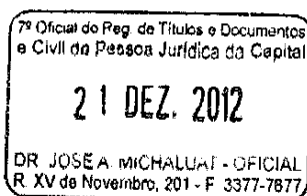
Oferta pública com esforços restritos de distribuição das Debêntures, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

“Opção de Compra”

Opção de compra pelo valor de R\$ 1,00 (um real) das quotas de emissão da SPE Terrenista detidas pela Rossi outorgada à Emissora através do Instrumento de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas, cujo direito ao exercício foi conferido ao Agente Fiduciário, mediante a outorga da Procuração.

“Opção de Venda”

Opção de venda das quotas de emissão da SPE



Handwritten signatures and initials.



Terrenista e de titularidade da Emissora outorgada à Emissora através do Instrumento de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas, cujo direito ao exercício foi conferido ao Agente Fiduciário, mediante a outorga da Procuração.

“Período de Capitalização dos Juros Remuneratórios”

Intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização e termina na data do efetivo pagamento do saldo devedor das Debêntures.

“Prêmio”

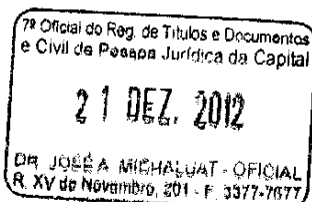
O prêmio incidente na hipótese de Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária das Debêntures, na forma prevista no item 6.1.

“Procuração”

Procuração irrevogável e irretratável que será outorgada pela Emissora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, em favor do Agente Fiduciário, para que este possa exercer (i) a Opção de Venda, na hipótese de a Emissora não ter comprovado ao Agente Fiduciário o exercício da Opção de Venda até 22/07/2014, observado o prazo máximo para exercício da Opção de Venda em 02/08/2014, conforme indicado na Opção de Venda; e (ii) a Opção de Compra, a partir do 65º (sexagésimo quinto) dia após o exercício da Opção da Venda, na hipótese de a Rossi não ter realizado o pagamento da Opção de Venda na Conta Vinculada e a Emissora não ter comprovado ao Agente Fiduciário o exercício da Opção de Compra até tal data.

“Remuneração”

O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será acrescido da Taxa de Juros Remuneratórios.



“Resgate Antecipado”

O resgate antecipado das Debêntures que poderá ser realizado pela Emissora de forma total ou parcial depois de decorridos 12 (doze) meses da Data de Emissão, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, desde a Data de Integralização até a data do efetivo resgate antecipado e do Prêmio, na forma prevista no item 6.1.1., abaixo.

“Rossi”

Rossi Residencial S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.065.751/0001-80.

“SDT”

Módulo de Distribuição de Títulos.

“SND”

Módulo Nacional de Debêntures.

“SPE Terrenista”

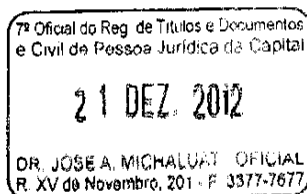
Santa Avelina Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.694.140/0001-23.

“Taxa de Juros Remuneratórios”

Taxa efetiva de juros equivalente à taxa indicativa do cupom da NTN-B com vencimento em 2015, divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, com base dois dias antes da Data de Integralização, acrescido de 2,10 pontos percentuais. Tais Juros Remuneratórios serão calculados na forma prevista no item 5.6, abaixo e a Escritura de Emissão será aditada para contemplar o valor da taxa efetiva de juros.

“Toscana I”

Empreendimento imobiliário consubstanciado na realização de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, a ser



realizada no terreno de propriedade da SPE Terrenista, localizado no Distrito de Bonfim Paulista, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 142.035 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, SP.

“Toscana II”

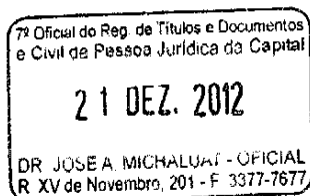
Empreendimento imobiliário consubstanciado na realização de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, a ser realizada no terreno de propriedade da SPE Terrenista, localizado no Distrito de Bonfim Paulista, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 137.682 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Área 2 (dois), SP.

“Toscana III”

Empreendimento imobiliário consubstanciado na realização de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, a ser realizada no terreno de propriedade da SPE Terrenista, localizado no Distrito de Bonfim Paulista, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 137.681 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, SP.

“Toscana IV”

Empreendimento imobiliário consubstanciado na realização de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, a ser realizada no terreno de propriedade da SPE Terrenista, localizado no Distrito de Bonfim Paulista, Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo,



Handwritten signature and initials.

objeto da matrícula nº 142.036 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, SP.

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário de cada Debênture, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

“Valor Nominal Unitário Atualizado”

O Valor Nominal Unitário será atualizado mensalmente, a partir da Data de Integralização, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, na forma prevista no item 5.5, abaixo.

“Valor Total da Emissão”

R\$ 18.320.000,00 (dezoito milhões, trezentos e vinte mil reais), na Data de Emissão.

## 2. AUTORIZAÇÃO

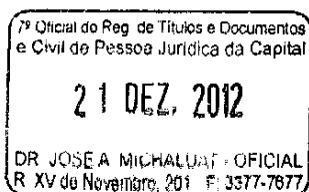
2.1. A presente Escritura é firmada com base na autorização deliberada pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 19 de dezembro de 2012.

## 3. DOS REQUISITOS

3.1. A Emissão será realizada com observância dos requisitos abaixo indicados.

### 3.1.1. Arquivamento e Publicação da Deliberação

3.1.1.1. A ata da referida assembleia geral extraordinária que deliberou sobre a presente Emissão e eventuais outras atas de assembleias que venham a tratar da Emissão será(ão) devidamente arquivada(s) na JUCESP e publicada(s) no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Diário do Comércio e da Indústria do Estado de São Paulo (DCI), nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei nº 6.404/76.



### **3.1.2. Inscrição da Escritura**

3.1.2.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei nº 6.404/76.

### **3.1.3. Registro na CVM**

3.1.3.1. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

### **3.1.4. Registro na ANBIMA**

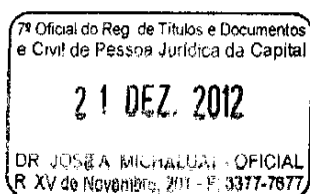
3.1.4.1. A Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º do *“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”*.

## **4. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **4.1. Objeto Social da Emissora**

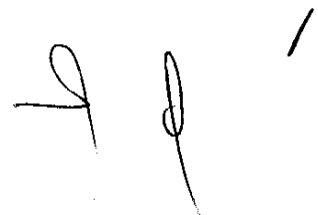
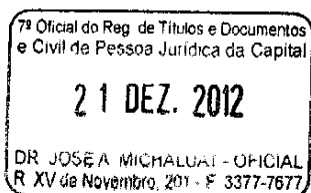
4.1.1. A Emissora tem por objeto social: (i) compra e venda de bens imóveis, voltados para o segmento residencial (loteados e incorporados); (ii) participação como sócia, acionista, quotista, participante, debenturista, etc., em outras sociedades simples, empresárias, fundos de investimento e em empreendimentos, voltados para o segmento residencial (incorporação e loteamento); (iii) administração direta ou indireta de empreendimentos imobiliários, voltados à área residencial (incorporação e loteamento).

### **4.2. Número da Emissão**



Handwritten signature and initials.

- 4.2.1. Esta é a 1ª (primeira) emissão de debêntures 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 montante total da Emissão será de R\$ 18.320.000,00 (dezoito milhões, trezentos e vinte mil reais), na Data de Emissão.
- 4.5. **Quantidade de Debêntures**
- 4.5.1. Serão emitidas 18.320 (dezoito mil, trezentos e vinte) Debêntures.
- 4.6. **Banco Mandatário e Escriturador**
- 4.6.1. O Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob no 60.746.948/0001-12, será tanto o Banco Mandatário como o Escriturador das Debêntures.
- 4.7. **Destinação dos Recursos**
- 4.7.1. Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados a capital de giro e reembolso dos investimentos realizados na SPE Terrenista.
- 4.8. **Registro para Distribuição e Negociação**
- 4.8.1. As Debêntures poderão ser registradas para distribuição no mercado primário por meio do módulo SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira realizada por meio da CETIP, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis da CETIP.



4.8.2. As Debêntures somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, e do cumprimento pela Emissora das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

4.8.3. Sem prejuízo do disposto no item acima, as Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário no módulo SND, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a custódia eletrônica e a liquidação financeira das Debêntures realizadas pela CETIP.

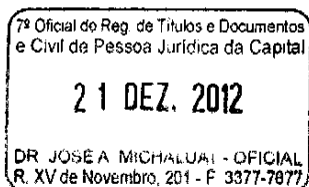
#### **4.9. Colocação e Procedimento de Distribuição**

4.9.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme, observados os termos e condições previstos no Contrato de Colocação, com intermediação do Coordenador Líder, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio do módulo SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e a subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observado o artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

4.9.2. A colocação das Debêntures deverá ser efetuada no prazo de até 06 (seis) meses contados da data de início de distribuição, conforme Contrato de Colocação.

4.9.3. A garantia firme do Coordenador Líder é prestada para a totalidade das Debêntures.

4.9.4. A prestação de garantia firme pelo Coordenador Líder somente será exercível na hipótese de não haver demanda pela totalidade das Debêntures objeto da Oferta Restrita, nos termos do Contrato de Colocação.



4.9.5. O investimento nas Debêntures não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Debêntures no mercado secundário brasileiro é restrita.

## 5. DAS 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\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, observado o disposto no Artigo 4º, inciso II, da Instrução CVM nº 476/09.

#### 5.1.2. *Quantidade de Debêntures*

5.1.2.1. Serão emitidas 18.320 (dezoito mil, trezentos e vinte) Debêntures, perfazendo o Valor Total da Emissão de R\$18.320.000,00 (dezoito milhões, trezentos e vinte mil reais), na Data de Emissão.

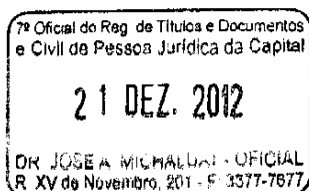
#### 5.1.3. *Número de Séries*

5.1.3.1. A Emissão será em série única.

#### 5.1.4. *Data de Emissão*

5.1.4.1. Para todos os fins e efeitos legais, a Data de Emissão das Debêntures será o dia 2 de dezembro de 2012.

#### 5.1.5. *Prazo e Data de Vencimento*





5.1.5.1. O vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 2 de dezembro de 2014, ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado previstas no item 6.2 abaixo, o Resgate Antecipado e/ou a Amortização Extraordinária. Na ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, atualizado nos termos do item 5.5 abaixo e acrescido dos Juros Remuneratórios devidos, calculados na forma prevista nesta Escritura, bem como de eventuais Encargos Moratórios.

5.1.6. *Forma e Emissão de Certificados*

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

5.1.7. *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

5.1.7.1. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, será emitido extrato em nome do titular das Debêntures pela CETIP.

5.1.8. *Conversibilidade e Tipo*

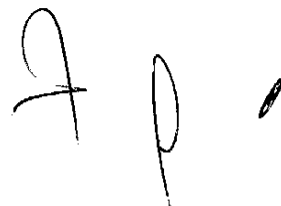
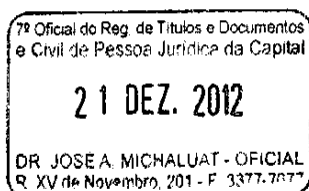
5.1.8.1. As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

5.1.9. *Espécie*

5.1.9.1. As Debêntures contarão com garantia real e garantia fidejussória.

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, estabelecido pela Instrução CVM nº 476/09, de acordo com o disposto no item 4.9.2 acima.

5.2.2. *Preço de Subscrição*

5.2.2.1. O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário.

5.3. **Integralização e Forma de Pagamento**

5.3.1. As Debêntures serão integralizadas à vista, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP, quando custodiadas eletronicamente na CETIP.

5.4. **Direito de Preferência**

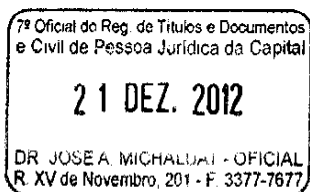
5.4.1. Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

5.5. **Atualização do Valor Nominal Unitário**

5.5.1. O Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures será atualizado, *pro rata temporis* por dias úteis, pela variação acumulada do IPCA, na menor periodicidade permitida pela legislação aplicável, desde a Data de Integralização até a data do efetivo pagamento da totalidade do saldo devedor das Debêntures.

5.5.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$



VNa = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right), \text{onde:}$$

$NI_k$  = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário, valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

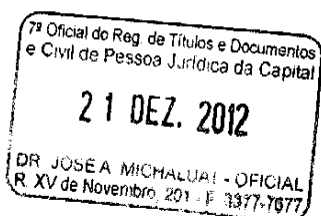
$NI_{k-1}$  = Valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou data de aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct = Número de dias corridos contidos entre a Data de Emissão ou data de aniversário imediatamente anterior, conforme o caso e a próxima data de aniversário das Debêntures, sendo “dct” um número inteiro.

#### Observações:

- (1) Considera-se a data de aniversário das Debêntures, para fins de cálculo da atualização monetária, todo dia 02 de cada mês, ou o primeiro dia útil posterior, caso a referida data não seja dia útil.
- (2) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.
- (3) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivos do ativo em questão.

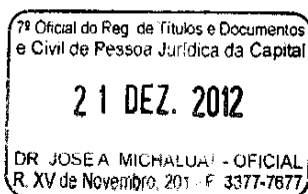


- (4) Os fatores resultantes da expressão:  $(NI_k/NI_{k-1})^{dup/dut}$ , são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- (5) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.5.3. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- a) caso no mês de atualização o IPCA não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado o último índice divulgado pelo IBGE;
- b) na hipótese de extinção do IPCA, o índice será substituído pelo IPC;
- c) na hipótese de extinção do IPCA, caso no mês de atualização o IPC não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado o último IPC divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
- d) na hipótese de extinção do IPCA e do IPC, será utilizado o índice de preços que melhor reflita a variação de preços no período aplicável, estabelecido pela Emissora e pelos Debenturistas através de consentimento mútuo;
- e) o IPCA, o IPC e os eventuais outros índices, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- f) considera-se data de aniversário o dia da data de vencimento ou o dia informado como referência para utilização do índice, em cada mês; e
- g) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último dia útil anterior.

## 5.6. Juros Remuneratórios



5.6.1. As Debêntures farão jus ao pagamento de Juros Remuneratórios prefixados equivalentes à taxa indicativa do cupom da NTN-B com vencimento em 2015, divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, com base dois dias antes da Data de Integralização, acrescido de 2,10 pontos percentuais. Tais Juros Remuneratórios serão calculados numa base de 360 dias corridos de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, incidentes, a partir da Data de Integralização, sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado conforme disposto no item 5.5 acima. Os Juros Remuneratórios serão pagos na Data de Vencimento ou na data de vencimento antecipado, ou na data do Resgate Antecipado, conforme o caso.

5.6.2. O cálculo dos Juros Remuneratórios obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator \ de \ Juros - 1), \ onde:$$

J = Valor unitário de juros, no caso de juros fixos, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário, atualizado de acordo com o disposto no item 5.5 acima, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator de Juros = \left\{ \left[ (i + 1)^{\frac{dcp}{360}} \right] \right\}$$

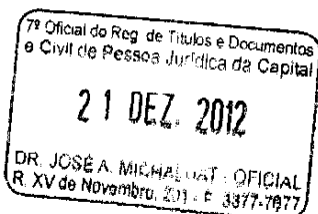
onde:

i = Juros Remuneratórios, conforme definido acima; e

dcp = Número total de dias corridos entre a Data de Integralização e a data atual, sendo "dcp" um número inteiro.

## 5.7. Repactuação

5.7.1. Não haverá repactuação das Debêntures.



Handwritten signature and initials.

## **5.8. Pagamento do Principal**

5.8.1. As Debêntures serão amortizadas em uma única parcela, na Data de Vencimento do papel, em 02 de dezembro de 2014.

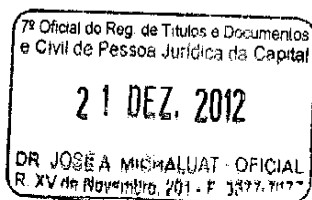
## **5.9. Condições de Pagamento**

### **5.9.1. Local de Pagamento e Imunidade Tributária**

5.9.1.1. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora (a) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP; ou (b) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, (1) na sede da Emissora ou do Banco Mandatário; ou (2) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.

5.9.1.2. O Debenturista que gozar de imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero de tributos relacionados ao investimento ou ao recebimento de quaisquer valores relacionados às Debêntures deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, na data em que subscrever ou adquirir Debêntures, declaração devidamente fundamentada em que informe tal condição, indicando a espécie do tributo de cujo recolhimento está dispensado e o diploma legal que estabelece a imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero, bem como que atende a todas as condições e requisitos porventura estabelecidos para a fruição do respectivo benefício fiscal. Do contrário, terá descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores que seriam devidos por aqueles que, nos termos da legislação tributária em vigor, não gozem de tal benefício fiscal.

5.9.1.2.1. O Debenturista que tenha prestado declaração sobre sua condição de imunidade, isenção, não-incidência ou alíquota zero de tributos, nos termos do item acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou



ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Mandatário ou pela Emissora.

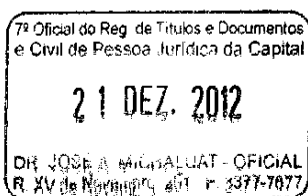
5.9.1.2.2. Mesmo que tenha recebido a declaração referida no item 5.9.1.2 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida, sem que esse fato possa gerar pretensão indenizatória contra a Emissora ou o Banco Mandatário por parte de qualquer Debenturista ou terceiro.

#### 5.9.2. *Prorrogação dos Prazos*

5.9.2.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação tratada nesta Escritura, 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 de São Paulo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

#### 5.9.3. *Encargos Moratórios*

5.9.3.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, incluindo a hipótese de não pagamento das Debêntures na Data de Vencimento ou na data de vencimento antecipado, conforme o caso, ou do não pagamento do Prêmio na hipótese de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, os débitos em atraso ficarão sujeitos, sem prejuízo da fluência da Remuneração até a data do efetivo pagamento, à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês,



sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

5.9.3.2. O pagamento do saldo devedor das Debêntures que venha a ser realizado pela Fiadora, por conta do exercício da Fiança, nos termos do item 5.12.3 abaixo, não ensejará quaisquer dos encargos moratórios indicados no item 5.9.3.1, acima, desde que tal pagamento seja realizado dentro do prazo de até 2 (dois) dias úteis do exercício da Fiança pelo Agente Fiduciário, sem prejuízo do pagamento da Remuneração até a data do pagamento da Fiança.

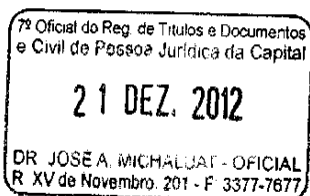
#### 5.9.4. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

5.9.4.1. Sem prejuízo do disposto no item 5.9.3.1 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento pelo prazo estabelecido em Lei.

#### 5.10. Publicidade

5.10.1. Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no "Diário do Comércio e da Indústria do Estado de São Paulo (DCI)", conforme estabelecido no artigo 289 da Lei nº 6.404/76, observadas as limitações impostas pela Instrução CVM nº 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 na data da sua realização.

#### 5.11. Garantias





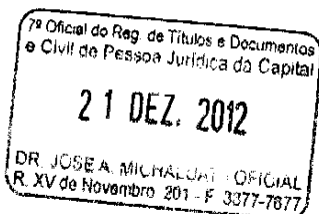
5.11.1. Em garantia ao fiel e integral cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora sob as Debêntures e esta Escritura, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de principal, juros, encargos, comissões, tarifas, impostos, taxas e multas decorrentes desta Escritura e das Debêntures, serão constituídas, as seguintes Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Ações da Emissora; (ii) Fiança; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis. Adicionalmente, a Emissora outorgará a Procuração ao Agente Fiduciário para que este possa exercer a Opção de Venda e a Opção de Compra.

5.11.2. Com base no balanço da Emissora, verificou-se que, na Data de Emissão, a garantia real decorrente do Contrato de Alienação Fiduciária das Ações da Emissora representa 100,04% (cem inteiros e quatro centésimos por cento) do valor total das obrigações da Emissora nos termos desta Escritura, sendo certo que o valor contabilizado das ações dadas em garantia totalizavam R\$ 18.326.606,28 (dezoito milhões, trezentos e vinte e seis mil, seiscentos e seis reais e vinte e oito centavos), na data base de 02 de dezembro de 2012, conforme balancete desta mesma data.

5.11.2.1. Sem prejuízo das obrigações estabelecidas na presente Escritura, incluindo a Fiança outorgada nos termos do item 5.12. e respectivos subitens, abaixo, os recebíveis oriundos do exercício da Opção de Venda pela Emissora representam a fonte primária dos recursos da Emissora e o meio de monetização para quitação das obrigações pecuniárias assumidas por ela nos termos dessa Escritura. Desta forma, caso não haja recursos depositados na Conta Vinculada em montante suficiente para o pagamento das Debêntures na Data de Vencimento, o Agente Fiduciário comunicará a Fiadora sobre o inadimplemento, e essa deverá efetuar o pagamento devido em até 2 (dois) dias úteis, na forma prevista no item 5.12. e respectivos subitens, abaixo.

## 5.12. Fiança

5.12.1. Como garantia do fiel e pontual cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora sob as Debêntures e esta Escritura, incluindo, mas sem limitação, ao pagamento de principal, dos juros, encargos, comissões, tarifas, impostos, taxas e multas decorrentes desta Escritura e das Debêntures, a Fiadora presta Fiança em favor dos Debenturistas, estes representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como



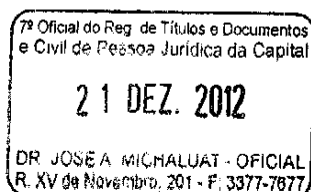
fiadora de todos os valores devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, nos termos descritos a seguir.

5.12.2. A Fiadora declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadora do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Integralização, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, tais como, mas sem limitação, ao pagamento de principal, dos juros, encargos, comissões, tarifas, impostos, taxas e multas decorrentes desta Escritura e das Debêntures ("Valor Garantido").

5.12.3. O Valor Garantido será pago pela Fiadora no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data do envio de comunicação por escrito, por meio de correspondência ou fax, enviada pelo Agente Fiduciário à Fiadora informando a falta de pagamento, o(s) valor(es) devido(s) e não pagos pela Emissora na(s) data(s) de pagamento respectiva(s), incluindo, mas não se limitando aos montantes devidos aos Debenturistas a título de principal, Remuneração, Prêmio ou encargos de qualquer natureza, informando também os dados da conta de pagamento da Debêntures. Os pagamentos serão realizados pela Fiadora, na conta de pagamento das Debêntures, de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, fora do ambiente da CETIP, dispensadas quaisquer discussões de mérito, ação, disputa, reclamação ou formalidades adicionais de qualquer natureza, ressalvada a comunicação indicada acima.

5.12.4. A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 827, 830, 834, 835, 837, incisos I e III do artigo 838 e 839, todos do Código Civil e artigo 595 do Código de Processo Civil.

5.12.5. A Fiadora sub-rogar-se-á, total ou parcialmente, nos direitos dos Debenturistas caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto deste item 5.12 e respectivos subitens.

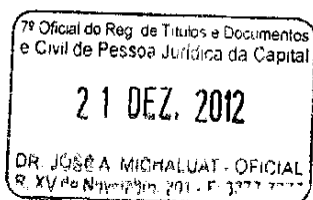


- 5.12.6. A presente Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral do Valor Garantido.
- 5.12.7. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do Valor Garantido.
- 5.12.8. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes for necessário até a integral liquidação do Valor Garantido.
- 5.12.9. A fiança prestada pela Fiadora constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Contratos, da perfeita formalização destes, devendo a Fiadora cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.
- 5.12.10. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, da Escritura ou das Debêntures, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das obrigações afiançadas, por qualquer razão, a Fiadora responderá, como uma obrigação independente, pelo reembolso aos debenturistas de todos os valores devidos pela Emissora, acrescidos dos juros e encargos originalmente previstos na Escritura.
- 5.12.11. A presente Escritura deverá ser registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do domicílio de todas as partes em até 30 (trinta) dias da sua formalização.

## **6. DO RESGATE ANTECIPADO, DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO VENCIMENTO ANTECIPADO**

### **6.1. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária**

- 6.1.1. As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, depois de decorridos 12 (doze) meses da Data de Emissão, total ou parcialmente, a critério exclusivo da Emissora. Para que possa exercer a faculdade do resgate referido acima, a Emissora deverá, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência, comunicar ao Agente Fiduciário sobre sua decisão para que este comunique aos Debenturistas. A comunicação



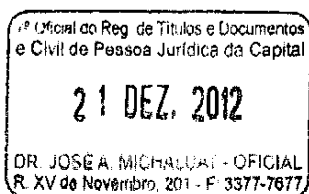
da Emissora ao Agente Fiduciário, bem como a comunicação do Agente Fiduciário aos Debenturistas deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (a) data do resgate; e (b) volume ou número de Debêntures que será resgatado. O resgate antecipado será efetuado mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, desde a Data de Integralização até a data do efetivo resgate antecipado ("Valor de Resgate"), e do Prêmio equivalente à taxa indicativa do cupom da NTN-B com vencimento em 2015, divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, com base dois dias antes da Data de Integralização, acrescido de 0,10 (dez centésimos) pontos percentuais incidentes sobre o Valor de Resgate, pelo prazo a decorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado e a Data de Vencimento.

6.1.1.1. Os valores relativos ao Prêmio serão devidos aos respectivos Debenturistas e serão pagos simultaneamente ao pagamento do resgate antecipado, sendo certo que todas as Debêntures objeto do resgate serão liquidadas em uma única data.

6.1.1.2. Caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente no SND, o evento seguirá os procedimentos adotados pela CETIP. Para tanto, a CETIP deverá ser comunicada pela Emissora com o de acordo do Agente Fiduciário com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis contados da realização do resgate.

6.1.1.3. Na hipótese de deliberação de Resgate Antecipado parcial, adotar-se-á o critério de sorteio para identificação das Debêntures que serão resgatadas, a ser realizado na presença do Agente Fiduciário e com divulgação do resultado a todos os Debenturistas por meio de comunicado, inclusive no que concerne às regras do sorteio, nos termos do artigo 55, §2º, da Lei nº 6.404/76.

6.1.1.4. O Resgate Antecipado parcial, caso ocorra, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND será operacionalizado exclusivamente por meio de operação de compra e venda definitiva, no mercado secundário, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas, serão

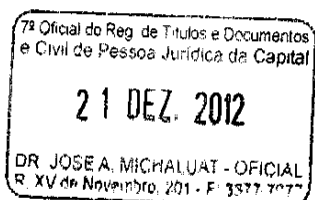


realizadas fora do âmbito da CETIP. Os Debenturistas, na data do efetivo Resgate Antecipado parcial, deverão adotar todos os procedimentos de operação de compra e venda definitiva no mercado secundário junto à CETIP sob pena de não terem suas Debêntures efetivamente resgatadas. Caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o evento de resgate antecipado parcial das Debêntures, não haverá a necessidade de qualquer aditamento à presente Escritura ou qualquer outra formalidade, estando os Debenturistas sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela CETIP à época do Resgate Antecipado.

6.1.2. As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

6.1.3. As Debêntures poderão ser amortizadas extraordinariamente, depois de decorridos 12 (doze) meses da Data de Emissão, a critério exclusivo da Emissora limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado. Para que possa exercer a faculdade de Amortização Extraordinária referida acima, a Emissora deverá, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência, comunicar ao Agente Fiduciário sobre sua decisão para que este, por meio de correspondência, notifique imediatamente cada Debenturista acerca do tema. A comunicação da Emissora ao Agente Fiduciário, como a do Agente Fiduciário aos Debenturistas deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (a) data da Amortização Extraordinária; e (b) valor a ser amortizado. A Amortização Extraordinária será efetuada mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, desde a Data de Integralização até a data da efetiva amortização ("Valor de Amortização Extraordinária"), e do Prêmio equivalente à taxa indicativa do cupom da NTN-B com vencimento em 2015, divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, com base dois dias antes da Data de Integralização, acrescido de 0,10 (dez centésimos) pontos percentuais incidentes sobre o Valor de Amortização Extraordinária, pelo prazo a decorrer entre a data da efetiva Amortização Antecipada e a Data de Vencimento.

6.1.3.1. Os valores relativos ao Prêmio serão devidos aos respectivos Debenturistas e serão pagos simultaneamente ao pagamento da Amortização Extraordinária.



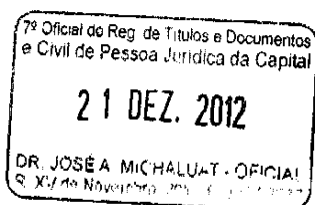
6.1.3.2. Caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente no ~~SND~~, o evento seguirá os procedimentos adotados pela CETIP. Para tanto, a CETIP deverá ser comunicada pela Emissora com o de acordo do Agente Fiduciário com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis contados da realização da amortização.

## 6.2. Vencimento Antecipado

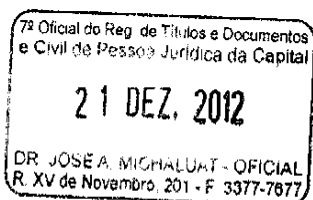
### 6.2.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático

6.2.1.1. O Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá dela o imediato pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculados *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:

- a) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e pela Fiadora, das obrigações assumidas nesta Escritura;
- b) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404/76;
- c) não cumprimento de uma ou mais sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado em face da Emissora, que resultem ou possam resultar, em conjunto ou isoladamente, em obrigação de pagamento para a Emissora de valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- d) não cumprimento de uma ou mais sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado em face da Fiadora, que resultem ou possam resultar, em conjunto ou isoladamente, em obrigação de pagamento para a Fiadora de valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);



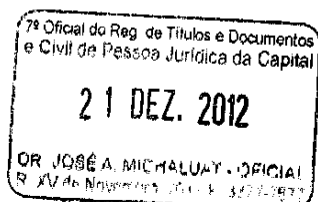
- e) inadimplemento em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que não seja sanado no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento de notificação específica, ou declaração de vencimento antecipado de qualquer financiamento ou mútuo contraído pela Emissora, ou de título emitido pela Emissora no âmbito do mercado de capitais e/ou do mercado financeiro, exceto quando os credores dessas dívidas forem sociedades controladoras, controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou sob o mesmo controle que a Emissora (“cross default”);
- f) inadimplemento em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$5.000.000,00 (um milhão de reais) que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação específica, ou declaração de vencimento antecipado de qualquer financiamento ou mútuo contraído pela Fiadora, ou de título emitido pela Fiadora no âmbito do mercado de capitais e/ou do mercado financeiro, exceto quando os credores dessas dívidas forem sociedades controladoras, controladas, direta ou indiretamente, coligadas ou sob o mesmo controle que a Fiadora (“cross default”);
- g) redução de capital da Emissora que resulte em um capital social inferior a R\$ 1,000,00 (mil reais), sem o prévio consentimento dos Debenturistas;
- h) alienação ou oneração de quotas de emissão da SPE Terrenista detidas pela Emissora;
- i) subscrição ou aquisição de quotas de emissão da SPE Terrenista por qualquer parte que não a própria Emissora;
- j) inadimplemento, pela Emissora, e/ou Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida na presente Escritura, não sanada dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do evento do inadimplemento;
- k) caso a Emissora, a Fiadora e/ou a SPE Terrenista (1) solicite moratória; (2) solicite suspensão geral do pagamento; ou (3) torne-se insolvente;



- l) mudança direta do controle acionário/societário da Emissora ;
- m) apresentação pela Emissora e/ou pela Fiadora e/ou pela SPE Terrenista de (1) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência; (2) de requerimento não elidido no prazo legal ou decretação de falência, dissolução e/ou liquidação, não sanado no prazo judicial aplicável; ou (3) de quaisquer procedimentos análogos que venham a ser criados por lei, requeridos pela ou decretados contra a Emissora, a Fiadora e/ou a SPE Terrenista;
- n) caso a Emissora, contraia novas dívidas, exceto se (1) as dívidas forem subordinadas às Debêntures; ou (2) havendo aumento do capital social da Emissora, a contratação de novas dívidas, não subordinadas às Debêntures, ocorra na proporção do capital social majorado, sem afetar as condições de prioridade e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura; e
- o) caso ocorra (1) o término; (2) a extinção, por qualquer motivo; ou, sem a prévia anuência dos Debenturistas; (3) a alteração material no Instrumento de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas. Para os fins do presente item, considera-se “alteração material” qualquer alteração significativa, a critério dos Debenturistas, se assim deliberado pelos mesmos reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, que reduza ou possa reduzir, restrinja ou possa restringir os direitos, garantias, o valor e/ou o fluxo de recebimentos originalmente definidos no Instrumento de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas e/ou que postergue ou possa postergar a data de recebimento de quaisquer desses valores.

**6.2.2. Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático por meio de Assembleia Geral de Debenturistas**

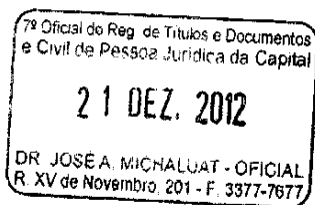
**6.2.2.1.** Tão logo o Agente Fiduciário tome ciência dos eventos listados abaixo, convocará imediatamente Assembleia Geral de Debenturistas, a se realizar no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de convocação, para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações constantes desta Escritura





e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculados *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos, calculados *pro rata temporis*, até a data do pagamento das Debêntures declaradas vencidas:

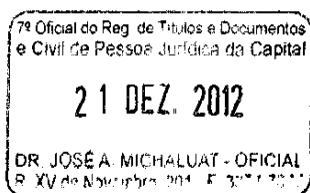
- a) prática de quaisquer atos em desacordo com o estatuto social da Emissora e da Fiadora e esta Escritura que possam comprovadamente comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura;
- b) alteração do objeto social da Emissora, transcrito no item 4.1.1 acima, da Fiadora ou da SPE Terrenista, que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas;
- c) em caso de cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo diretamente a Emissora;
- d) autuação da Emissora e/ou SPE Terrenista pelos órgãos governamentais de caráter fiscal, ambiental, ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa afetar significativamente, a critério dos Debenturistas, se assim deliberado pelos mesmos reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, a capacidade operacional, legal ou financeira da Emissora e/ou da SPE Terrenista;
- e) realização, por qualquer autoridade governamental, de ato com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora ou quotas da SPE Terrenista, exceto na hipótese de o referido ato resultar em justa indenização, a critério dos Debenturistas, se assim deliberado pelos mesmos reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, efetivamente paga pela respectiva autoridade governamental;
- f) protesto legítimo de títulos contra a Emissora ou contra a SPE Terrenista cujo valor unitário ou agregado seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de



reais), salvo se (1) tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora e/ou pela SPE Terrenista, conforme o caso; (2) for cancelado ou susinado em até 10 (dez) dias úteis; ou, ainda, (3) forem prestadas pela Emissora e/ou pela SPE Terrenista, conforme o caso, e aceitas pelo Poder Judiciário, garantias em juízo;

- g) evento ou situação que comprovadamente possa afetar material e negativamente, a critério dos Debenturistas, se assim deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas, a habilidade da Fiadora de efetuar, no todo ou em parte, o pontual cumprimento das obrigações relativas à Fiança;
- h) descumprimento de qualquer disposição do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis que não seja sanado no prazo estabelecido em referidos contratos;
- i) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura e/ou nos contratos que formalizem as Garantias, não sanado no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento pela Emissora e/ou pelas prestadoras das Garantias, de notificação sobre o inadimplemento enviada pelo Agente Fiduciário, exceto nos casos de obrigações com prazo específico para cumprimento;
- j) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, incompletas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações, informações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou Fiadora nesta Escritura, no Contrato de Colocação e nos demais documentos relacionados às Garantias e à Emissão; e
- k) nos demais casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

6.2.2.2. Imediatamente após a realização da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item anterior, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura e exigirá dela o imediato pagamento dos valores indicados no item 6.2.2.1 acima, desde



que Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação tenham optado por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

6.2.2.3. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas por falta de quórum de instalação, não haverá a declaração, pelo Agente Fiduciário, do vencimento antecipado das obrigações da Emissora constantes desta Escritura, ocorrendo até 2 (duas) novas convocações de Assembleia Geral de Debenturistas, a serem realizadas no prazo de até 15 (quinze) dias da respectiva convocação, desta vez com a presença de pelo menos 1 (um) Debenturista. Não sendo instalada a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos acima, o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.3. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada (a) à Emissora, com cópia para CETIP; e (b) ao Banco Mandatário.

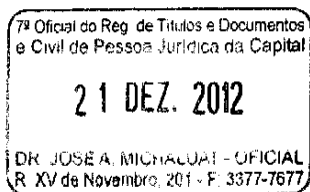
6.2.4. Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, seu pagamento deverá ser efetuado pela Emissora e/ou pela Fiadora em até 5 (cinco) dias, contados do protocolo da carta mencionada no item 6.2.2 acima, prorrogáveis, a pedido da Emissora, mediante anuência dos Debenturistas.

6.2.5. Caso a Emissora e/ou a Fiadora não procedam ao pagamento das Debêntures na forma estipulada no item 6.2.3 acima, além dos Juros Remuneratórios devidos, serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures os Encargos Moratórios, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento.

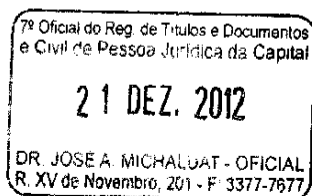
## 7. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1 A Emissora adicionalmente obriga-se a:

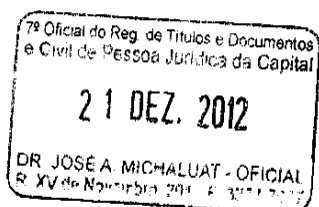
a) utilizar os recursos obtidos conforme descrito no item 4.7.1 desta Escritura;



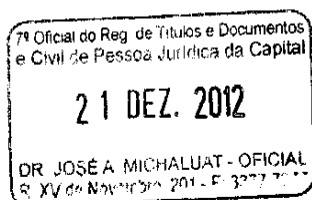
- b) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; (2) declaração dos administradores da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura; bem como (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora;
  - ii) dentro de 15 (quinze) dias, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas da Emissora, com autorização prévia e por escrito da Emissora), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data da solicitação, qualquer informação para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;
  - iii) dentro de 30 (trinta) dias do término do exercício social, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, e de todas as reuniões da Diretoria e do Conselho de Administração realizadas no exercício imediatamente anterior;
  - iv) dentro de 5 (cinco) dias úteis da data de seu envio aos Debenturistas, cópia de todas as cartas e comunicados enviados;
  - v) mediante solicitação, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento;



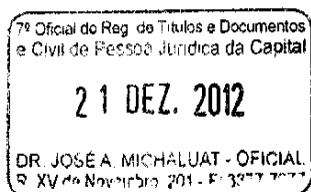
- vi) fornecer informações que venham a ser solicitadas e cópias dos documentos correlatos a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 6.2 acima, em até 5 (cinco) dias úteis após a sua ocorrência;
  - vii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à elaboração do relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.
- c) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09;
- d) atender integralmente as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09, abaixo listadas:
- i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, 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 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - vi) informar a ocorrência de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, comunicando imediatamente a Instituição Intermediária da oferta; e
  - vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.
- 
- e) enviar à CETIP (1) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea “iii” do subitem “d” acima; (2) documentos e informações exigidas por essa entidade, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (3) cumprir com todas as obrigações assumidas perante a CETIP ou exigidas por seus normativos;
  - f) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
  - g) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da cláusula 11 desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
  - h) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
  - i) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, aos Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
  - j) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;



- k) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- l) notificar o Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados a partir do evento, (1) sobre qualquer dos eventos descritos nos itens 6.2.1.1 e 6.2.2.1; (b) sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora ou da SPE Terrenista, bem como prejudicar o pagamento das Debêntures ou resultar em qualquer dos casos de vencimento antecipado, inclusive no que diz respeito a qualquer mudança na natureza ou escopo dos negócios e operações da Emissora e/ou da SPE Terrenista, ou sobre qualquer evento ou fato que afete ou que possa afetar adversamente, de forma significativa, a critério dos Debenturistas, se assim deliberado pelos mesmos reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, a condição financeira da Emissora e/ou da SPE Terrenista, ou a capacidade de cumprimento das obrigações desta Escritura;
- m) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na CETIP;
- n) arcar com todos os custos, inclusive aqueles (1) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (2) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; (3) relativos à contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário; e (4) relativos ao registro das Garantias e à outorga e registro da Procuração;
- o) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário das Debêntures;
- p) não distribuir dividendos acima do mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, caso a Emissora esteja inadimplente com as obrigações previstas na presente Escritura;
- q) notificar a Rossi sobre o exercício da Opção da Venda, inclusive quanto à



obrigação de realização do pagamento do preço de exercício da Opção da Venda na Conta Vinculada, até o dia 21/07/2014, nos termos da minuta de notificação anexa ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Tal instrução de pagamento somente poderá ser alterada com a prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário, se assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas; e

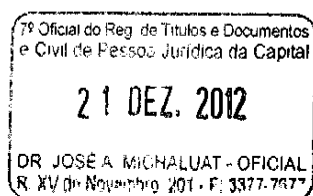
- r) enviar cópia da notificação prevista na letra “q” acima ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) dias úteis do envio de tal notificação à Rossi.

7.2 Para os fins do disposto no item 7.1, alínea “l” acima, a não-notificação pela Emissora ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nos itens 6.2.1.1 e 6.2.2.1, não impedirá o Agente Fiduciário ou os Debenturistas de, a seu critério, exercerem seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste instrumento e nos demais documentos da Emissão.

## **8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DA FIADORA**

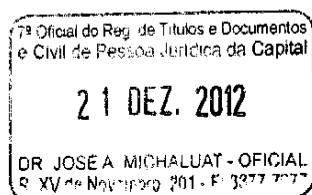
8.1. A Emissora declara e garante que:

- a) é sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- d) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;

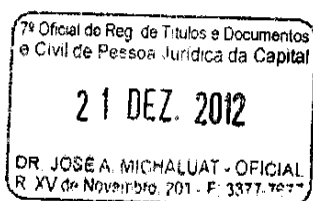




- e) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- f) 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 o arquivamento e a inscrição da ata da assembleia geral extraordinária que deliberou sobre a Emissão e da Escritura e seus eventuais aditamentos, respectivamente, na JUCESP;
- g) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- h) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- i) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- j) sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração que possa afetar sua solvência;
- k) manterá sua existência como pessoa jurídica, e praticará todos os atos razoáveis necessários para manter os respectivos direitos, prerrogativas e concessões necessários ou convenientes para a condução normal de seus negócios em todos os aspectos relevantes, em estrita conformidade com a legislação aplicável;



- l) manterá a todo tempo uma equipe de administração profissional, inclusive diretores eleitos em conformidade com seu estatuto social;
- m) adotará todas as providências para manter válidas e eficazes em seus aspectos materiais as declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- n) informará ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) dias úteis contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, todo e qualquer ato ou fato que possa afetar a veracidade de quaisquer das declarações prestadas no âmbito desta Escritura por ela ou pela SPE Terrenista;
- o) não aplicará recursos ou ativos em atividades outras que não sejam correlatas ao seu objeto social;
- p) não irá efetuar ou permitir qualquer alteração das políticas contábeis ou práticas de divulgação de informações, exceto conforme seja necessário para dar atendimento às disposições legais e normativas aplicáveis, e demais princípios contábeis brasileiros;
- q) (a) não é de seu conhecimento, na data de assinatura desta Escritura, quaisquer contingências ou passivos de natureza fiscal, trabalhista ou previdenciária, incorridos direta ou indiretamente, já materializadas ou não, em valores iguais ou superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais) por contingência, individualmente considerada; (b) está cumprindo regularmente as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais e/ou de tribunais relativos a questões fiscais, trabalhistas e previdenciárias, estando em dia com suas obrigações tributárias principais e acessórias;
- r) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo dos Debenturistas;

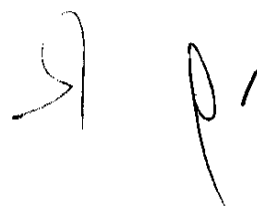
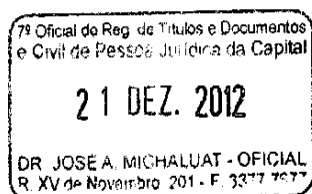


- s) não possui, nesta data, participação societária em outras sociedades além da SPE Terrenista; e
- t) não realizará qualquer ato que leve ou possa levar ao vencimento antecipado das Debêntures.

8.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

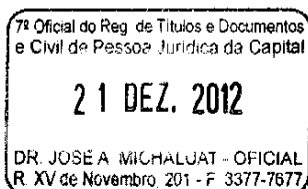
8.2. A Fiadora declara e garante que:

- a) é sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- b) leu integralmente a presente Escritura, concordando com todos os seus termos, em especial as obrigações assumidas por conta da Fiança, nos termos estabelecidos no item 5.12 e respectivos subitens desta Escritura;
- c) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura, prestar a Fiança e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração desta Escritura, a outorga da Fiança e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Fiadora;
- e) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura e outorga da Fiança têm poderes bastantes para tanto;
- f) a celebração da Escritura e a outorga da Fiança não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Fiadora seja parte, nem



irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

- g) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiadora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a outorga da Fiança;
- h) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- i) sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração que possa afetar sua solvência;
- j) manterá sua existência como pessoa jurídica, e praticará todos os atos razoáveis necessários para manter os respectivos direitos, prerrogativas e concessões necessários ou convenientes para a condução normal de seus negócios em todos os aspectos relevantes, em estrita conformidade com a legislação aplicável;
- k) manterá a todo tempo uma equipe de administração profissional, inclusive diretores eleitos em conformidade com seu estatuto social;
- l) adotará todas as providências para manter válidas e eficazes em seus aspectos materiais as declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- m) informará ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) dias úteis contados da tomada de conhecimento da respectiva ocorrência, todo e qualquer ato ou fato que possa afetar a veracidade de quaisquer das declarações prestadas no âmbito desta Escritura;
- n) informará ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) dias úteis contados da tomada de



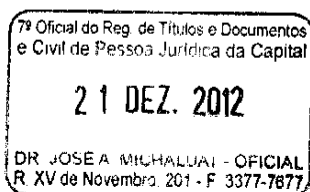
conhecimento da respectiva ocorrência, qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações relativas à Fiança, no todo ou em parte;

- o) cumprirá a legislação a que se sujeita, em todos seus aspectos materiais; uma vez verificado o descumprimento desta obrigação, a Fiadora terá o prazo que lhe for concedido pelo órgão ou agente fiscalizador para sanar tal descumprimento;
- p) não aplicará recursos ou ativos em atividades outras que não sejam correlatas ao seu objeto social;
- q) não irá efetuar ou permitir qualquer alteração das políticas contábeis ou práticas de divulgação de informações, exceto conforme seja necessário para dar atendimento às disposições legais e normativas aplicáveis, e demais princípios contábeis brasileiros;
- r) não omitiu, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Fiadora em prejuízo dos Debenturistas; e
- s) não realizará qualquer ato que leve ou possa levar ao vencimento antecipado das Debêntures.

## 9. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora constitui e nomeia a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário desta Emissão, que expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

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

9.2.1. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 9.2 acima, caberá à Emissora efetua-la.

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

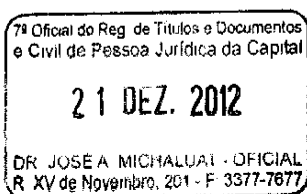
9.2.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, solicitando sua substituição.

9.2.4. 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 especialmente convocada para esse fim.

9.2.5. 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 28/83 e eventuais normas posteriores.

9.2.6. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP.

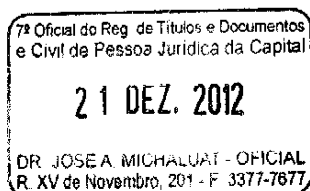
9.2.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura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




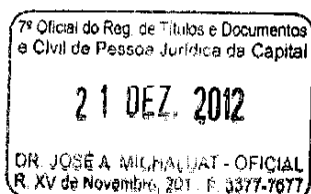
9.2.8. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

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

- a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, baseado unicamente nas informações prestadas pela Emissora;
- e) promover, nos competentes órgãos (incluindo junta comercial e cartórios), 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;
- f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;

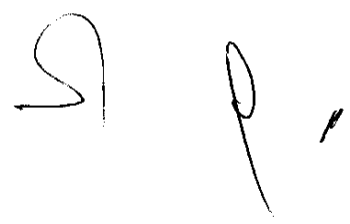
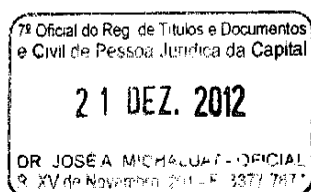



- h) verificar a regularidade da constituição das Garantias;
- i) solicitar, às expensas da Emissora, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que os custos deverão ser arcados pela Emissora;
- k) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes, na forma do item 5.10 acima, às expensas da Emissora;
- l) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - i) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
  - iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;

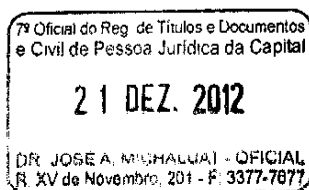




- v) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - vi) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
  - vii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
  - viii) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
  - ix) declaração sobre a exequibilidade das Garantias; e
  - x) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo Grupo Econômico da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM nº 28/83. Para tanto, a Emissora deverá disponibilizar cópia do organograma atualizado do seu Grupo Econômico, no encerramento de cada exercício social.
- n) 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:
- i) na sede da Emissora;
  - ii) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
  - iii) na CETIP;



- 
- iv) na CVM; e
  - v) 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;
- o) publicar anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item acima;
- p) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive, referente à divulgação, ao Agente Fiduciário, a qualquer momento, da posição de Debenturistas e seus respectivos titulares;
- q) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;
- r) comunicar imediatamente aos Debenturistas e acompanhar, tão logo tiver conhecimento, qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, da Fiadora ou da SPE Terrenista, bem como prejudicar o pagamento das Debêntures ou resultar em qualquer dos casos de vencimento antecipado, inclusive no que diz respeito a qualquer mudança relevante na natureza ou escopo dos negócios e operações da Emissora, da Fiadora ou da SPE Terrenista e respectivas controladas, ou sobre qualquer evento ou fato que afete ou que possa afetar adversamente, de forma significativa, a condição financeira da Emissora, da Fiadora ou da SPE Terrenista e respectivas controladas, ou a capacidade de cumprimento das obrigações desta Escritura;
- s) sem prejuízo dos prazos específicos previstos nesta Escritura, notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 10 (dez) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou da Fiadora, de obrigações



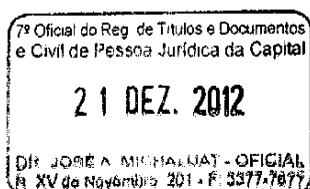
assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos; comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à CETIP;

- t) verificar a manutenção da regularidade e da exequibilidade das Garantias; e
- u) disponibilizar aos investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website, o valor unitário das Debêntures, que será calculado conjuntamente com a Emissora.

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

- a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas;
- b) executar (judicial ou extrajudicialmente) as Garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Debenturistas;
- c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e ou liquidação extrajudicial da Emissora, se for o caso.

9.5. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 9.4 "a" a "c" acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim determinar por deliberação de 2/3 (dois terços) das Debêntures emitidas e não resgatadas, e a deliberação de maioria das



Debêntures em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 9.4 "d" acima.

9.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Geral de Debenturistas.

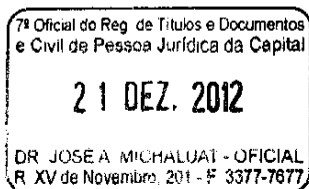
9.7. Será devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura, remuneração a ser paga na forma prevista nos itens abaixo.

9.7.1. A remuneração do Agente Fiduciário será devida pela Emissora em parcelas anuais de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura, e as demais na mesma data de cada ano subsequente.

9.7.1.1. A remuneração será devida, *pro rata die*, mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

9.7.1.2. A remuneração será líquida de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza e será acrescida dos seguintes impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza - ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade - COFINS, Contribuição Social sobre Lucro Líquido- CSLL, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.7.1.3. A remuneração prevista no item 9.7.1 acima será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do IPCA/IBGE ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo,



a partir da data prevista para o pagamento da primeira parcela, calculada *pro rata die*, se necessário.

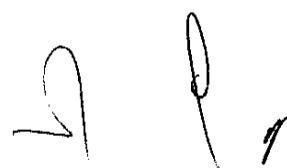
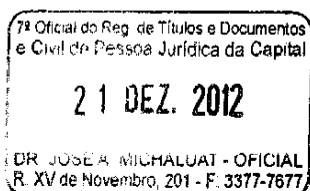
9.7.2. Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate da totalidade das Debêntures em Circulação, o Agente Fiduciário fará jus somente à remuneração calculada *pro rata temporis* pelo período da efetiva prestação dos serviços, devendo restituir à Emissora a diferença entre a remuneração recebida e aquela a que fez jus.

9.7.3. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que será indicada pelo Agente Fiduciário.

9.7.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.7.5. 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. 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.

9.8. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, observado o disposto no item 9.8.2. O ressarcimento será efetuado em até 10 (dez) dias contados da realização da respectiva prestação de contas à Emissora.



9.8.1. Quando as despesas realizadas pelo Agente Fiduciário não forem previamente aprovadas pela Emissora, o Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda que a Emissora reembolsará os montantes gastos de acordo com (a) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; e (b) a função fiduciária que lhe é inerente.

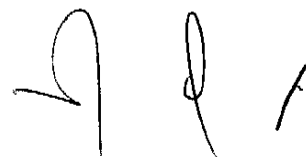
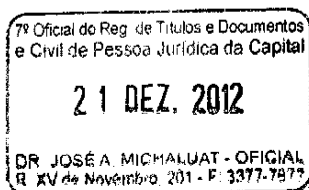
9.8.2. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, ressalvadas as despesas previstas no item 9.8.5, alínea "c" abaixo que independem de prévia aprovação.


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

9.8.4. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar adiantamento aos Debenturistas para cobertura da sucumbência arbitrada em juízo, sendo certo que os recursos deverão ser disponibilizados em tempo hábil de modo que não haja qualquer possibilidade de descumprimento de ordem judicial por parte deste Agente Fiduciário.

9.8.5. As despesas a que se refere o item 9.8 compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;



- 
- b) extração de certidões;
  - c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;
  - d) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, transporte e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
  - e) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
  - f) despesas com custas cartorárias e com correios necessários ao desempenho da função fiduciária que lhe é inerente.

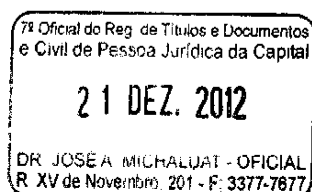
9.8.6. Observado o disposto nos itens 9.8 e seguintes acima, o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre as Debêntures na ordem de pagamento.

9.8.7. Observadas as obrigações do Agente Fiduciário estabelecidas na regulamentação aplicável, nenhuma outra obrigação será atribuída tacitamente ao Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário não será obrigado e/ou vinculado pelas disposições de qualquer outro contrato no qual não figure como parte e/ou interveniente.


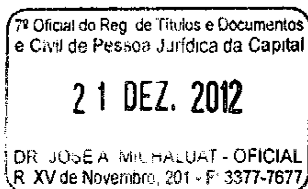
## 10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 O Agente Fiduciário declara e garante que:

- a) não tem qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme disposto no artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404/76, e no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;

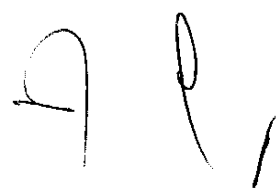
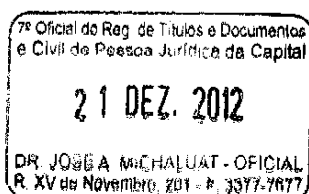


- b) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- c) aceita integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- d) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- e) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- g) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- h) a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura tem poderes bastantes para tanto;
- i) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- j) 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.
- k) verificará a regularidade da constituição das Garantias;
- l) está ciente da regulamentação da CVM, do Banco Central do Brasil e demais autoridades e órgãos competentes, aplicável às Debêntures e à Emissão; e





- m) para fins do disposto na Instrução CVM nº 28/83, com base no organograma encaminhado pela Emissora, na data de assinatura da presente Escritura, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários presta serviços de agente fiduciário às seguintes emissões de debêntures, feitas pela própria Emissora, por sociedades coligadas, controladas, controladoras ou integrantes do mesmo grupo da Emissora: (i) 2ª emissão de debêntures da RB Capital Holding S.A. ("RB Holding"), composta por 44 (quarenta e quatro) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos, no valor total de R\$44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na respectiva data de emissão, com data de vencimento em 1 de abril de 2016. Até a presente data não foram identificados eventos de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento. Na data da emissão, as debêntures da RB Holding não possuem garantias, conforme previsão na escritura de emissão; (ii) 1ª emissão de debêntures da RB Capital Prime Realty II Empreendimentos Imobiliários S.A. ("RB Realty II"), composta por 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, no valor total de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na respectiva data de emissão, com datas de vencimento em 5 de dezembro de 2016. Até a presente data não foram identificados eventos de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento. Na data da emissão, as debêntures da RB Realty II são garantidas por alienação fiduciária da totalidade de quotas detidas pela RB Capital Realty III Empreendimentos Imobiliários Ltda., RB Capital Realty X Empreendimentos Imobiliários Ltda. (em conjunto, "SPE"), bem como por cessão de direitos creditórios que as SPE fazem jus, conforme previsão na escritura de emissão; (iii) 1ª emissão de debêntures da RB Capital Realty IX Empreendimentos Imobiliários S.A. ("RB Realty IX"), composta por até 25.000 (vinte e cinco mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, no valor total de até R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na respectiva data de emissão, com data de vencimento em 25 de dezembro de 2015. Até a presente data não foram identificados eventos de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento. Na data da emissão, as debêntures da RB Realty IX são



garantidas por alienação fiduciária da totalidade de quotas detidas pela RB Capital Realty II Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("RB Realty II"), bem como por cessão de direitos creditórios que faz jus a RB Realty II, conforme previsão na escritura de emissão; e (iv) 1ª emissão de debêntures da RB Capital Realty VII Empreendimentos Imobiliários S.A. ("RB Realty VII"), composta por até 36.000 (trinta e seis mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, no valor total de até R\$36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na respectiva data de emissão, com datas de vencimento em 25 de maio de 2017. Até a presente data não foram identificados eventos de resgate, conversão, repactuação e inadimplemento. Na data da emissão, as debêntures da RB Realty VII são garantidas por alienação fiduciária da totalidade de quotas detidas pela Amoneti Empreendimentos Imobiliários Ltda., Furano Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ibero Empreendimentos Imobiliários Ltda. (em conjunto, "Sociedades"), bem como por cessão de direitos creditórios que fazem jus as Sociedades, conforme previsão na escritura de emissão

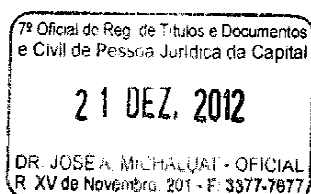
## 11. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

11.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

11.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei nº 6.404/76 sobre assembleia geral de acionistas.

11.3. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (a) pelo Agente Fiduciário; (b) pela Emissora; (c) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (d) pela CVM.

11.4. 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.

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

11.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

11.7. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao representante: (a) da Emissora; (b) do Agente Fiduciário; ou (c) dos Debenturistas, conforme for eleito pelos Debenturistas presentes em referida assembleia.

11.8. 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 previsto nesta Escritura.

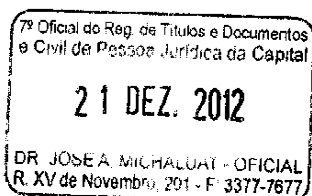
11.8.1. As deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas que tratarem da alteração de prazos, do valor e da forma de pagamento da remuneração, da amortização, do resgate e/ou das hipóteses de vencimento antecipado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, dependem de quórum qualificado para serem aprovadas, consistente na aprovação por 2/3 (dois terços) dos titulares das Debêntures em Circulação, desde que tais alterações tenham sido devidamente aprovadas pela Emissora.

11.8.2.

11.8.3. A alteração dos quóruns qualificados previstos na presente Escritura dependerá da aprovação da totalidade das Debêntures em Circulação.

11.8.4. A presença da totalidade dos Debenturistas supre a necessidade de convocação da Assembleia.

## 12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



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

a) para a Emissora:

**REALTY V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

01448-000 - São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

e-mail: [juridico@rbcapital.com.br](mailto:juridico@rbcapital.com.br)

b) para o Agente Fiduciário:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514

22640-102 - Rio de Janeiro - RJ

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

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

e-mail: [backoffice@pentagonotrustee.com.br](mailto:backoffice@pentagonotrustee.com.br) / [juridico@pentagonotrustee.com.br](mailto:juridico@pentagonotrustee.com.br)

c) para o Banco Mandatário e Escriturador:

**BANCO BRADESCO S.A.**

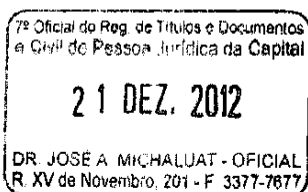
Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara

Osasco - SP

CEP 06029-900

At.: Departamento de Ações e Custódia

d) para a CETIP:



**CETIP S.A - MERCADOS ORGANIZADOS**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 1º andar

01452-001 - São Paulo - SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

e) para a Fiadora:

**RB CAPITAL HOLDING S.A.**

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte

01448-000 - São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

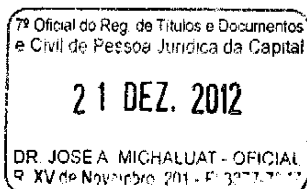
e-mail: [juridico@rbcapital.com.br](mailto:juridico@rbcapital.com.br)

12.1.2. 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.

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

12.1.4. A mudança de quaisquer dos endereços acima deverá ser comunicada a todas as demais Partes por aquela que teve seus contatos alterados.

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 de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é 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 renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

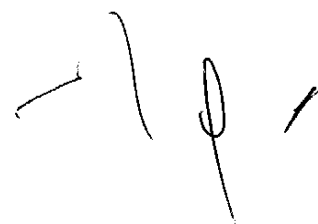
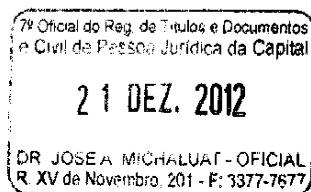
12.4. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo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

12.8. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.



12.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido ou seja encaminhado pela Emissora, para se basear nas suas decisões.

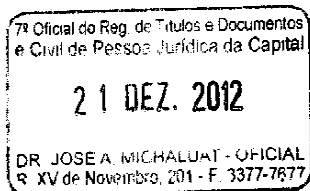
12.10. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura e dos demais documentos da operação.

12.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas, conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, conforme alterada 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.

### 13. SOLUÇÃO DE CONFLITOS

13.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.


E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.




São Paulo, 19 de dezembro de 2012.

**REALTY V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

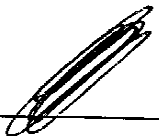
*Emissora*

  
Nome: **Regis Dall'Agnese**  
RG: 10.489.789-12 (RS)  
Cargo: **CPF/MF: 895.514.000-20**

  
Nome: **Marcelo Michalua**  
Cargo: **RG: 16.323.178 (SSP/SP)**  
**CPF: 127.314.838-06**


**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

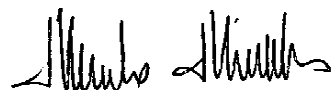
*Agente Fiduciário*

  
Nome: **Silas Santos de Amorim**  
Cargo: **Procurador**

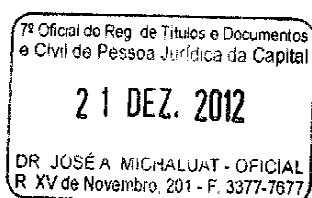
**RB CAPITAL HOLDING S.A.**

*Fiadora*

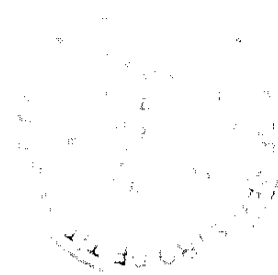
  
Nome: **Regis Dall'Agnese**  
RG: 10.489.789-12 (RS)  
Cargo: **CPF/MF: 895.514.000-20**

  
Nome: **Marcelo Michalua**  
Cargo: **RG: 16.323.178 (SSP/SP)**  
**CPF: 127.314.838-06**

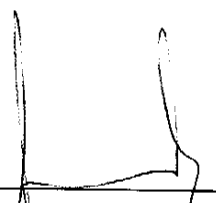
(página de assinaturas 1/2 da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Realty V Empreendimentos Imobiliários S.A., firmada em 19 de dezembro de 2012, entre a Realty V Empreendimentos Imobiliários S.A., a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e RB Capital Holding S.A.)








Testemunhas:

  
Nome: Filipe Bueno Fernandes Dias  
RG: 33.181.671-4 (SSP/SP)  
CPF: 225.875.228-03

  
Nome: Makis Papageorgiou  
RG: 39.749.817-2 (SSP/SP)  
CPF: 416.463.848-65

(página de assinaturas 2/2 da Escritura Particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Realty V Empreendimentos Imobiliários S.A., firmada em 19 de dezembro de 2012, entre a Realty V Empreendimentos Imobiliários S.A., a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e RB Capital Holding S.A.)

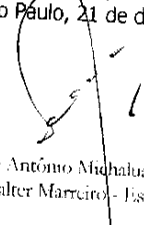


Emol.  
Estado  
Ipesp  
R. Civil  
T. Justiça

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04  
Rua XV de Novembro, 201 - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP  
R\$ 2.819,68 Protocolado e prenotado sob o n. **1.835.063** em  
R\$ 801,38 **21/12/2012** e registrado, hoje, em microfilme  
R\$ 593,62 sob o n. **1.835.063**, em títulos e documentos.  
R\$ 148,41 São Paulo, 21 de dezembro de 2012  
R\$ 148,41

Total R\$ 4.511,50

Selos e taxas  
Recolhidos  
p/verba

  
José Antônio Michalut - Oficial  
Walter Marreiros - Discreto



1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
Capital do Rio de Janeiro  
Rua XV de Novembro, 201 - Centro - CEP. 20013-001 - Rio de Janeiro - (21) 2221-2209  
Apresentado hoje, protocolado e  
registrado em mídia ótica sob o No.

1818492

Rio de Janeiro, 26/12/2012  
BERNARDINO DE CARVALHO  
0375453704