

JUCESP PROTOCOLO  
0.890.383/13-3



---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA  
FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS  
RESTRITOS DE COLOCAÇÃO DA UPCON SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**ENTRE**

**UPCON SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*como Emissora,*

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.** *representando a comunhão dos titulares  
adquirentes das debêntures objeto da presente emissão*

**UPCON INCORPORADORA S.A.,**

**SR. FABIO FREITAS ROMANO,**

**SR. GILBERTO BERNARDO BENEVIDES,**

**SR. GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES**

**E**

**SRA. ANDREA BOUVIER ROMANO**  
*na qualidade de Intervenientes Garantidores*

**06 DE SETEMBRO DE 2013**

---

*(Assinaturas manuscritas)*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA  
FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS  
RESTRITOS DE COLOCAÇÃO DA UPCON SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado

(a) **UPCON SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.147.991/0001-32, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Companhia”); e

e, de outro lado,

(b) **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (o “Agente Fiduciário”), nomeada neste instrumento para representar a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definidas) (os “Debenturistas”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (a “Lei das Sociedades por Ações”);

e, ainda, na qualidade de Intervenientes Garantidores:

(c) **UPCON INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12399, conjunto 21B, CEP 04795-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.168.657/0001-74, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos (“Upcon”);

(d) **SR. FABIO FREITAS ROMANO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Andrea Bouvier Romano, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 250453137 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 282.219.698-26,, domiciliado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, nº 130, Apto. 201, Morumbi, CEP 05630-070 (“Sr. Fabio”);

(e) **SR. GILBERTO BERNARDO BENEVIDES** brasileiro, casado em regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 4808197 SSP/SP, inscrito no CPF./MF sob nº 756.749.718-20, domiciliado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Arandu , nº 222, apt.261, Bloco D, Brooklin, CEP 04562-030 (“Sr. Gilberto”); e

*[Handwritten signatures and initials]*

2

(f) **SR. GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES**, brasileiro, solteiro, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 325024753 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 168.235.028-27, domiciliado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Flórida, nº 1.901, apt 331 Torre Flaming, Cidade das Monções, CEP 04565-001 (“Sr. Guilherme”)

(g) **SRA. ANDREA BOUVIER ROMANO**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Fabio Freitas Romano, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 28.174.170-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 277.613.668-45, domiciliada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, nº 130, Apto. 201, Morumbi, CEP 05630-070 (“Sra. Andrea” e, em conjunto com Upcon, Sr. Fabio, Sr. Gilberto e Sr. Guilherme, “Garantidores”, ou, cada qual isoladamente, “Garantidor”);

vêm por deste firmar o presente “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Escritura”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

## CLÁUSULA I AUTORIZAÇÃO

**1.1.** A presente Escritura é firmada com base (i) na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de setembro de 2013 (“AGE”), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”); e (ii) da Assembleia Geral Extraordinária da Upcon, realizada em 30 de agosto de 2013 (“AGE da Garantidora”), na qual foi aprovada a prestação da Fiança, em garantia das obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura (conforme definida na Cláusula 4.14 a seguir), em favor dos Debenturistas. A AGE e a AGE da Garantidora encontram-se em fase de registro perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP.

## CLÁUSULA II REQUISITOS

Esta 1ª emissão de debêntures simples da Emissora, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços de colocação, (a “Emissão”) será realizada com observância dos seguintes requisitos:

*[Handwritten signatures and initials]*

3

## **2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (a “ANBIMA”)**

2.1.1 A Emissão será realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (a “CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (a “Instrução CVM 476”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

2.1.2 A Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de emissão pública com esforços restritos de colocação, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

## **2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação das Atas de Assembleia Geral Extraordinária**

2.2.1 A ata da AGE que deliberou a Emissão, bem como a ata da AGE da Garantidora foram protocoladas para registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e publicadas no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo e (ii) Monitor Mercantil (“Jornais de Publicação”).

## **2.3. Arquivamento da Escritura de Emissão na JUCESP e Registro da Fiança**

2.3.1 Esta Escritura e eventuais aditamentos (“Aditamentos”) serão arquivados perante a JUCESP, conforme disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações, sendo certo que 1 (uma) via original da presente Escritura e de seus eventuais aditamentos deverão ser enviadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis ao Agente Fiduciário após seu efetivo registro perante o Cartório de Títulos e Documentos mencionado na Cláusula 2.3.2 a seguir.

2.3.2 Em virtude da Fiança, estabelecida na Cláusula 4.14 desta Escritura, a presente e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolizados para registro, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu registro na JUCESP, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na forma prevista na Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973; observado, ainda o disposto no item acima.

## **2.4. Registro para Colocação e Negociação**

2.4.1 As Debêntures serão registradas para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), sendo a



distribuição liquidada financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 2.4.2. a seguir, no mercado secundário por meio do Cetip 21 - Títulos e valores Mobiliários ("Cetip 21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.4.2 Não obstante o descrito na Cláusula 2.4.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido a seguir) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e do cumprimento, pela Emissora, das disposições do artigo 17 da referida Instrução.

### **CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

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

3.1.1 De acordo com seu Estatuto Social, a Emissora tem como objeto social: aquisição dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itacema, n°s 53, 57, 71 e 77, objeto, respectivamente, das matrículas n°s 17.006, 183.795, 58.466 e 80.178, todas do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, SP e a realização, no imóvel resultante da unificação desses imóveis, da incorporação de um empreendimento imobiliário na forma da Lei 4.591/64 e das disposições do Código Civil Brasileiro em vigor e a alienação a terceiros das unidades autônomas que comporão esse empreendimento, bem como a realização de qualquer atividade relacionada direta ou indiretamente, à realização desse empreendimento.

#### **3.2. Número da Emissão**

3.2.1 A presente Escritura constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.

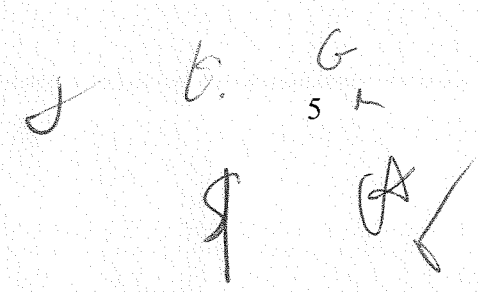
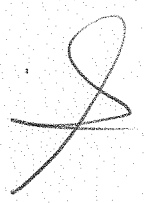
#### **3.3. Valor Total da Emissão**

3.3.1 O valor total da Emissão é de R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais), na Data de Emissão.

#### **3.4. Número de Séries**

3.4.1 A Emissão será realizada em uma única série.

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



3.5.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação (a “Oferta Restrita”), sob o regime de melhores esforços de colocação, para a totalidade das Debêntures emitidas, a ser prestada pela **Planner Corretora de Valores S.A.** (a “Planner” ou o “Coordenador Líder”), nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª Emissão da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.*” (o “Contrato de Distribuição”).

3.5.2 O plano de distribuição das Debêntures seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição (o “Plano de Distribuição”). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, em conformidade com o artigo 3º da Instrução CVM 476.

3.5.3 O Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará Plano de Distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (o “Instrução CVM 409”), observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476 (os “Investidores Qualificados”).

3.5.3.1 A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder até o Dia Útil imediatamente subsequente a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita.

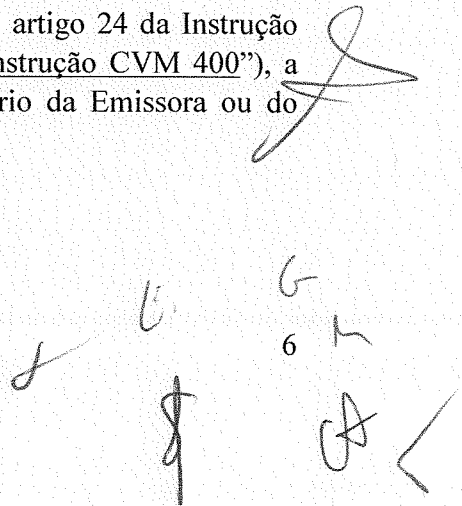
3.5.3.2 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Emissão.

3.5.3.3 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures.

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

3.5.4 Para os fins do disposto no parágrafo 2º do artigo 14 e no artigo 24 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), a Emissão e a Oferta Restrita não poderão ser aumentadas a critério da Emissora ou do Coordenador Líder.

### 3.6. Banco Liquidante e Escriturador Mandatário

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. There is a large, stylized signature that spans across the text of paragraph 3.5.4. Below it, there are several smaller initials and marks, including what appears to be a signature 'J', a mark 'G', a mark '6', and a signature 'A'.

3.6.1 O banco liquidante e o escriturador mandatário da Emissão será o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Banco Liquidante” e “Escriturador Mandatário”).

### 3.7. Destinação dos Recursos

3.7.1 Os recursos oriundos da captação por meio da Emissão de Debêntures serão destinados exclusivamente para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário localizado à Rua Itacema, 53 Itaim Bibi a ser composto por unidades residenciais de alto padrão dispostas em 6 unidades por cada andar, com as seguintes tipologias: Tipo 51,70m², Tipo 58,70m², Duplex 99,40m², Duplex 117,06m², Duplex 119,40m², Duplex 188,90m², totalizando 42 unidades (o “Empreendimento”), incluindo, mas não se limitando ao pagamento do preço de aquisição dos terrenos nos quais o Empreendimento será edificado (os “Terrenos do Empreendimento”).

## CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

### 4.1. Características Básicas

4.1.1 **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 06 de setembro de 2013 (“Data de Emissão”).

4.1.2 **Conversibilidade e Forma:** As Debêntures serão emitidas sob a forma simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados.

4.1.3 **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia fidejussória.

4.1.4 **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 49 (quarenta e nove) meses contados da Data de Emissão, com vencimento final, portanto, em 06 de outubro de 2017 (a “Data de Vencimento”). Na Data de Vencimento, a Emissora obriga-se a proceder à liquidação das Debêntures que ainda estiverem em circulação, pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário (conforme definido na Cláusula 4.1.5 desta Escritura), acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis*, de acordo com o estabelecido na Cláusula 4.3 a seguir.

4.1.5 **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

**4.1.6 Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 10.400 (dez mil e quatrocentas) Debêntures, totalizando um montante de R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais) na Data de Emissão (“Debêntures”).

## **4.2. Atualização do Valor Nominal**

4.2.1. As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado (a “Atualização”) a partir da data da primeira integralização das Debêntures, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (o “IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (o “Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”), sendo o produto da Atualização incorporado mensalmente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures automaticamente, segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Sendo:

VNa Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

C Fator acumulado das variações mensais dos índices utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

n Número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro.

NI<sub>k</sub> Valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização.

NI<sub>k-1</sub> Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dup Número de dias úteis entre a data de aniversário anterior e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the number 8.

duT Número de dias úteis contidos entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário, sendo “duT” um número inteiro.

4.2.1.1. Os fatores resultantes das expressões  $[NI(k) / NI(k-1)]$  são considerados com 8 casas decimais, sem arredondamento.

4.2.1.2. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento.

4.2.2. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA, será utilizada, em sua substituição na apuração do fator “C”, o último número-índice divulgado, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, não cabendo, porém, quando da divulgação do número-índice devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas.

4.2.3. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Valor Nominal Unitário das debêntures será atualizado pelo Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (o “IGP-M”)

4.2.3.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência do IGP-M por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá convocar a Assembleia Geral de Debenturistas (a “AGD”), no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis após o término do acima referido prazo de 10 (dez) dias consecutivos, para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado (o “Índice Substituto”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, o último valor de IGP-M divulgado oficialmente, *pro rata temporis* desde a data do evento até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da divulgação posterior do índice de atualização que seria aplicável.

4.2.3.2. Para efeitos das definições indicadas acima, consideram-se “datas de aniversário” os dias 05 de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the number 9.



4.2.4. Caso o IPCA e/ou o IGP-M venham a ser divulgados antes da realização da AGD, a referida AGD não será mais realizada, e o IPCA e/ou IGP-M, conforme o caso, divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo dos rendimentos das Debêntures.

### 4.3. Remuneração

4.3.1 Os Encargos Financeiros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado na forma da Cláusula 4.2.1. desta Escritura, corresponderão à taxa de 9% (nove por cento) ao ano (a “Taxa de Remuneração”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados a partir da data da primeira integralização das Debêntures, em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis e pagos na Data de Vencimento das Debêntures (a “Remuneração”). O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

VNa = valor nominal atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

Sendo:

i taxa de juros fixa estabelecida na Cláusula 4.3.1 acima; e

n = Número de dias úteis entre o 1ª (primeiro) dia do respectivo Período de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro limitado a 252 (duzentos e cinquenta e dois).

DT = Número total de dias úteis entre a última Data de Pagamento de Juros, inclusive, e a próxima Data de Pagamento de Juros exclusive, sendo DT um número inteiro limitado a 252 (duzentos e cinquenta e dois).

DP = Número total de dias úteis entre a última Data de Pagamento de Juros, inclusive, e a data atual, exclusive, sendo DP um número inteiro limitado a 252 (duzentos e cinquenta e dois).

4.3.1.1. Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização das Debêntures, inclusive, e se encerra na data de cada pagamento. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

4.3.1.2. Periodicidade de Pagamentos da Remuneração: A Remuneração correspondente aos Períodos de Capitalização será paga em uma única parcela na Data de Vencimento das Debêntures.

4.3.1.3. Eventos de Alteração da Taxa de Remuneração: Na hipótese de inadimplemento das obrigações estabelecidas nas alíneas “hh”, “ii”, “jj” e/ou “kk” da Cláusula 7.1 desta Escritura, a Taxa da Remuneração será automaticamente alterada para 15% (quinze por cento) ao ano, retroagindo a vigência de referido percentual à Data de Emissão, devendo ser considerado para o cálculo da Remuneração desde a data da primeira integralização das Debêntures. Para efeitos de contabilização do valor de Remuneração, o ajuste do valor da Remuneração acumulada será realizado no 5º (quinto) dia útil imediatamente subsequente à ciência, pelo Agente Fiduciário, da ocorrência do inadimplemento em questão. A alteração de Taxa de Remuneração acima prevista deverá ser aplicada independentemente da declaração de vencimento antecipado das Debêntures em conexão com os referidos inadimplementos.

#### **4.4. Forma e Local de Pagamento**

4.4.1. Os pagamentos a que fizerem jus os Debenturistas, nos termos da Cláusula 4.2 e da Cláusula 4.3 desta Escritura, bem como aqueles relativos a quaisquer outros valores devidos nos termos da presente Escritura, serão efetuados em moeda corrente nacional, no mesmo dia de seu vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP; ou (ii) para os titulares de Debêntures da Emissão que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio do Banco Liquidante da presente Emissão.

#### **4.5. Prorrogação dos Prazos**

4.5.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se

o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### **4.6. Encargos Moratórios e Multa**

4.6.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula VI a seguir, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, pela taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (ii) multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago.

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

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

#### **4.8. Forma de Subscrição e Integralização**

4.8.1 A integralização será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP pelo Preço de Subscrição (conforme definido a seguir).

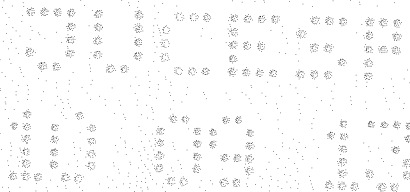
#### **4.9. Preço de Subscrição**

4.9.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização das Debêntures até a data da efetiva integralização, de acordo com o disposto na Cláusula 4.2 desta Escritura (o “Preço de Subscrição”).

#### **4.10. Repactuação**

4.10.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

#### **4.11. Publicidade**



4.11.1 Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, nos Jornais de Publicação, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – *internet* <http://www.upconincorporadora.com.br>.

#### **4.12. Comprovação de Titularidade das Debêntures**

4.12.1 A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures, o extrato, expedido pela CETIP, em nome do Debenturista, quando esses títulos estiverem custodiados eletronicamente na CETIP.

#### **4.13. Imunidade de Debenturistas**

4.13.1 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de quaisquer valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

#### **4.14. Garantias**

4.14.1 As Debêntures contarão com garantia de fiança dos Garantidores, qualificados no preâmbulo desta Escritura, na qualidade de devedores solidários de todas as obrigações pecuniárias, assumidas pela Emissora nesta Escritura, nos termos da Cláusula XI desta Escritura (a “Fiança”).

### **CLÁUSULA V**

#### **RESGATE ANTECIPADO,**

#### **RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

##### **5.1. Resgate Antecipado Obrigatório**

5.1.1 Na ocorrência do Evento de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido na Cláusula 5.1.2 a seguir), a Emissora deverá realizar o resgate antecipado total ou parcial das Debêntures (“Resgate Antecipado”), com o consequente cancelamento das mesmas, da seguinte forma:

- (a) na data de formalização do Evento de Resgate Antecipado, a Emissora comunicará o Agente Fiduciário sobre a realização do Resgate Antecipado;
- (b) na mesma data, o Agente Fiduciário deverá comunicar os Debenturistas sobre o Resgate Antecipado, cabendo aos Debenturistas confirmarem ciência ao procedimento iniciado;
- (c) o número de Debêntures objeto de Resgate Antecipado, deverá corresponder ao montante necessário para a aquisição, pelo Debenturista, da(s) Unidade(s) Objeto que foram objeto do Evento de Resgate Antecipado; e
- (d) o pagamento do Resgate Antecipado dar-se-á por meio da transferência da propriedade plena da(s) Unidades(s) Objeto, exclusivamente, sem a incidência do disposto na Cláusula 4.2 e 4.3.

5.1.2 Para os fins desta Emissão, entende-se como Evento de Resgate Antecipado Obrigatório:

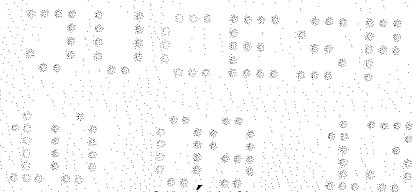
- (a) exercício da opção de compra de Unidade Objeto, conforme estabelecido, respectivamente no Contrato de Opção de Compra de Imóveis, celebrado entre a Emissora e o Landix WGL I Fundo de Investimento Imobiliário em 06 de setembro de 2013 (“Contrato de Opção de Compra”); ou
- (b) exercício da opção de venda de Unidades Objeto, conforme estabelecido, respectivamente no Contrato de Opção de Venda de Imóveis, celebrado entre a Emissora e o Landix WGL I Fundo de Investimento Imobiliário em 06 de setembro de 2013 (“Contrato de Opção de Venda”).

5.1.3 Caso o pagamento do Resgate Antecipado seja exercido na forma indicada no alínea “d” da Cláusula 5.1.1 desta Escritura, o referido pagamento será feito fora do ambiente da CETIP.

## 5.2. Aquisição Facultativa

5.2.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.





## CLÁUSULA VI VENCIMENTO ANTECIPADO

**6.1** O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir o imediato pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração devida até a data do seu efetivo pagamento, na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses (os “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (a) não pagamento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que tal pagamento tornar-se exigível, de qualquer obrigação pecuniária relacionada as Debêntures e em especial aquelas referentes ao pagamento do principal, Remuneração e demais encargos pactuados nas Debêntures;
- (b) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Garantidores de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures prevista nesta Escritura, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora e/ou à Upcon, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico, ocasião em prevalecerá o referido prazo;
- (c) a conclusão do processo de auditoria jurídica dos Terrenos do Empreendimento pelos assessores legais contratados pelo Agente Fiduciário, de forma não satisfatória a critério do Agente Fiduciário, não sendo os vícios apontados no procedimento de auditoria jurídica sanados no prazo de até 15 (quinze) dias, contatos da notificação do Agente Fiduciário à Emissora;
- (d) interrupção das obras do Empreendimento Imobiliário por período contínuo de 60 (sessenta) dias corridos, em decorrência de embargo por autoridade competente fundamentado por descumprimento de alguma norma em vigor aplicável à atividade de incorporação imobiliária e/ou por conta da utilização de meios inadequados para a condução do Empreendimento Imobiliário;
- (e) descumprimento pela Emissora obrigações por ela assumidas no Contrato de Opção de Compra, incluindo, mas não se limitando às Condições Para Aquisição de Unidades Objeto, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, ocasião em que prevalecerá o referido prazo;

- (f) não cumprimento de qualquer decisão transitada em julgado contra a Emissora e/ou contra a Upcon, em valor unitário ou agregado superior a (i) R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (g) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora, durante a vigência das Debêntures, inclusive, mas não se limitando as declarações ou garantias prestadas nos documentos relacionados à Emissão e/ou ao Empreendimento Imobiliário;
- (h) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora e/ou da Upcon;
- (i) insolvência ou pedido de autofalência da Emissora e/ou da Upcon ou pedido de falência da Emissora e/ou da Upcon, não elidido no prazo legal;
- (j) pedido por parte da Emissora, da Upcon, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a Emissora ou a Upcon, ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (k) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, pela Emissora e/ou pela Upcon, caso a Emissora e/ou a Upcon estejam em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (l) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (m) deliberação de redução do capital social da Emissora e/ou da Upcon existente na Data de Emissão, exceto (i) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 e 174 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se previamente autorizado pelos titulares de Debêntures representando 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (n) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Emissora e/ou a Upcon, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a (i) R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) para a Emissora e para a Upcon,

não sanado em até 10 (dez) dias corridos, caso não exista um prazo de cura pré-estabelecido no instrumento relativo à obrigação financeira em questão;

- (o) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Emissora e/ou a Upcon, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a (i) R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (p) protesto de títulos contra a Emissora, a Upcon em valor individual ou agregado superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), por cujo pagamento a Emissora ou Upcon seja responsável, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora ou Upcon, conforme o caso, que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (q) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou Garantidores das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (r) ocorrência de incorporação da Emissora por quaisquer terceiros, e/ou realização de incorporação de ações da Emissora, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora que não tenha sido previamente aprovada pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, salvo se tal reorganização societária ocorrer dentro do grupo econômico da Emissora;
- (s) ocorrência de qualquer alteração na composição do quadro de acionistas da Emissora, ou qualquer venda, cessão ou outra transferência, direta ou indireta, de ações do capital social da Emissora em qualquer operação isolada ou qualquer série de operações que resultem na alteração, direta ou indireta, do controle acionário da Emissora, sem o prévio consentimento dos Debenturistas, considerando-se como “controle acionário” o significado estabelecido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades Por Ações, salvo se a alteração no quadro de acionistas da Emissora ocorrer dentro do mesmo grupo econômico;
- (t) não cumprimento de qualquer decisão administrativa contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo legal para que seja cumprido e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora e/ou da Upcon e que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou da Upcon de efetuar os pagamentos previstos nesta Escritura;

- (u) mudança ou alteração no objeto social da Emissora e/ou da Upcon que impeça o exercício das atividades por ela praticadas na Data de Emissão;
- (v) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e que possam impactar adversamente as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora e/ou do Empreendimento, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora, comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (w) se, exceção feita (i) à outorga de alienação fiduciária ou de hipoteca sobre os Terrenos do Empreendimento e/ou (ii) de cessão fiduciária de créditos relativos à venda de unidades do Empreendimento Imobiliário, ambos os casos em garantia de eventual operação financeira a ser contratada para captação dos recursos para a construção do Empreendimento Imobiliário, durante a vigência desta Escritura de Emissão, for constituída ou prestada qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão fiduciária, alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, concessão de privilégio ou preferência ou qualquer outro ônus real, gravame ou direito real de garantia ("Gravames") sobre os bens e/ou direitos da Emissora;
- (x) descumprimento da destinação dos recursos captados por meio da Emissão; e
- (y) comprovação de que quaisquer declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Garantidores em qualquer dos documentos relacionados à Oferta Restrita são falsas, incorretas ou enganosas.

6.1.1 Os valores a que se referem os itens (g), (o), (p) e (q) serão reajustados monetariamente, a cada ano partir da data da Escritura, pela variação acumulada do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

6.1.2 Na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos na Cláusula 6.1. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido evento ou do fim do período de cura, conforme o caso, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

6.1.3. Na Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 6.1.2 acima, que será instalada observadas as disposições da Cláusula Nona desta Escritura, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta

e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

6.1.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 6.1.2 acima, por falta de quorum, ou de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 6.1.3 acima por Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

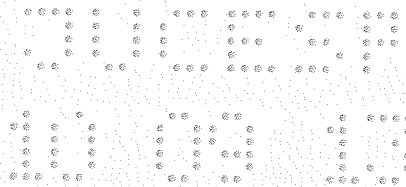
6.1.4.1. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora. O Agente Fiduciário encaminhará tal notificação em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Vencimento Antecipado, nos termos desta Cláusula VI.

## CLÁUSULA VII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, sempre que solicitada, a:

- (a) fornecer ao Agente Fiduciário:
  - (i) após 90 (noventa) dias corridos após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (a) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, caso não estejam disponíveis na CVM, e (b) declaração assinada por representante da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na presente Escritura;
  - (ii) em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, em relação à qual não exista prazo específico estabelecido nesta Escritura, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação a que a Emissora ou seu grupo econômico estejam sujeitos;





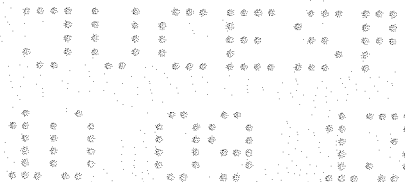
- (iii) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados na Cláusula Sexta acima, no prazo de 3 (três) Dias Úteis após seu conhecimento pela Emissora; e
  - (iv) em até 30 (trinta) dias contados da solicitação pelo Agente Fiduciário os documentos necessários à realização do relatório anual, elaborado conforme alínea “I” da Cláusula 8.4.1. desta Escritura, os quais deverão incluir o organograma, todos os dados financeiros e atos societários, conforme Instrução CVM 28 (conforme definida a seguir) referentes ao exercício social imediatamente anterior àquele em que a informação seja fornecida, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, nos termos da legislação aplicável. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas e sociedades integrantes do bloco de controle.
- (b) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
  - (c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
  - (d) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, se for o caso, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas por aquela autarquia e/ou pela CETIP;
  - (e) atender de modo eficiente os Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário;
  - (f) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, ao Coordenador Líder e autoridades cabíveis no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após seu recebimento (i) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora e/ou pela Upcon que possa ter ou causar um efeito adverso relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou no cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures, no todo ou em parte (em conjunto, “Efeito Adverso Relevante”); e (ii) informações sobre qualquer evento que possa ter ou causar um Efeito Adverso Relevante;
  - (g) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou esta Escritura;
  - (h) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.7 acima, devendo comunicar em até 3 (três) Dias

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized signature and the text "20 m" and "A".

Úteis ao Agente Fiduciário qualquer ocorrência que importe em modificação da utilização dos recursos, conforme previsto na Cláusula 3.7 acima;

- (i) manter válidas e regulares as licenças ambientais relevantes pertinentes às suas atividades, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir a licenças cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (j) exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa, manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (k) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (Cetip21);
- (l) cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (m) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades Anônimas, e com as regras emitidas pela CVM;
- (n) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358") no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder;
- (o) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (p) 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;
- (q) manter os documentos mencionados no item (r) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

- (r) encaminhar ao Agente Fiduciário cópias das atas de assembleias gerais que deliberem a respeito de matérias relacionadas à Emissão e que de alguma forma envolvam o interesse dos Debenturistas, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data em que forem publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
- (s) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão ou às Debêntures, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM 400;
- (t) abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM (“Comunicação de Encerramento”), salvo nas hipóteses previstas no inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400;
- (u) abster-se, até o envio da Comunicação de Encerramento à CVM, de (a) revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida e (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;
- (v) manter as Debêntures registradas para negociação no mercado secundário durante todo o prazo de vigência das Debêntures, arcando com os custos do referido registro;
- (w) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (x) conduzir todas as operações com partes relacionadas, em valores de mercados equitativos;
- (y) autorizar o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, a divulgar os termos da Emissão, inclusive *marketing* com o logo da Emissora, por qualquer meio;
- (z) prestar informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão;
- (aa) com suas coligadas, controladas ou sociedade sob controle comum, apresentar documentos que não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão;



- (bb) realizar a manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão a ela ou qualquer controlada, direta ou indireta, condição fundamental de funcionamento;
- (cc) tomar todas as medidas necessárias para: (i) preservar todos os seus direitos, títulos de propriedade, e ativos necessários para continuar conduzindo seus negócios e os negócios de suas subsidiárias dentro do respectivo objeto social; (ii) pagar ou de outra forma quitar, quando devidas, todas as suas obrigações trabalhistas, comerciais e outras; e (iv) estender as medidas dispostas nos itens (i) e (ii) para as sociedades sob seu controle;
- (dd) realizar, previamente à aquisição do Terrenos do Empreendimento: (i) analisar a situação jurídica dos mesmos com vistas a identificar a existência de ônus de qualquer natureza; (ii) analisar a situação física do terreno e o sistema construtivo a ser utilizado, com vistas a verificar a compatibilidade do terreno com o Empreendimento Imobiliário sob os critérios técnico e financeiro; (ii) verificar a adequação do Empreendimento Imobiliário ao código de uso e ocupação do solo aplicável aos Terrenos do Empreendimento Imobiliário, bem como a possibilidade de aquisição de potencial construtivo adicional, conforme aplicável;
- (ee) entregar ao Agente Fiduciário cópia da documentação relativa à aquisição dos Terrenos do Empreendimento em até 5 (cinco) dias úteis contados da celebração dos mesmos, acompanhada de declaração de que atendeu às obrigações estabelecidas na alínea “dd” desta Cláusula, e de evidências do cumprimento das mesmas;
- (ff) entregar ao Agente Fiduciário (i) cópia do protocolo do pedido de registro da documentação relativa à aquisição dos Terrenos do Empreendimento perante os cartórios competentes em até 5 (cinco) dias úteis contados da celebração dos mesmos; e (ii) comprovação de registro da documentação relativa à aquisição dos Terrenos do Empreendimento perante os cartórios competentes em até 5 (cinco) dias úteis contados da obtenção do referido registro; e
- (gg) informar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contatos da assinatura dos respectivos contratos (i) a ocorrência de incorporação da Upcon por quaisquer terceiros, e/ou realização de incorporação de ações da Emissora, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Upcon, salvo se tal reorganização societária ocorrer dentro do grupo econômico da Emissora; e (ii) ocorrência de qualquer alteração na composição do quadro de acionistas da Upcon, ou qualquer venda, cessão ou outra transferência, direta ou indireta, de ações do capital social da Upcon em qualquer operação isolada ou qualquer série de operações que resultem na alteração, direta ou indireta, do controle acionário da Upcon, considerando-se como “controle acionário” o significado estabelecido pelo artigo 116 da Lei das

Sociedades Por Ações, salvo se a alteração no quadro de acionistas da Upcon ocorrer dentro do mesmo grupo econômico;

- (hh) obter, perante as autoridades competentes, da aprovação da incorporação do Empreendimento Imobiliário no prazo de até 421 (quatrocentos e vinte um) dias contados da Data de Emissão;
- (ii) dar início às obras do Empreendimento Imobiliário em até 273 (duzentos e setenta e três) dias contados da aprovação da incorporação do Empreendimento Imobiliário;
- (jj) obter o “Habite-se” referente às unidades do Empreendimento Imobiliário, bem como todas as demais licenças e autorizações que venham a ser necessárias para a ocupação e uso regular das Unidades Objeto no prazo de até 1486 (um mil quatrocentos e oitenta e seis) dias contados da Data de Emissão, e/ou 792 (setecentos e noventa e dois) dias contados da data de início das obras do Empreendimento Imobiliário, dos dois o que ocorrer primeiro;
- (kk) cumprir as obrigações por ela assumidas no Contrato de Opção de Compra;
- (ll) cumprir o cronograma de desenvolvimento do Empreendimento, apresentado pela Emissora ao Agente Fiduciário na data da primeira subscrição de Debêntures;

## CLÁUSULA VIII AGENTE FIDUCIÁRIO

### 8.1. Nomeação

8.1.1. A Emissora constitui e nomeia a **SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.**, devidamente qualificada no preâmbulo desta Escritura, como Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura. O Agente Fiduciário, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas.

### 8.2. Declaração

8.2.1. O Agente Fiduciário dos Debenturistas, nomeado na presente Escritura, declara, sob as penas da lei:

- (a) não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983, e as alterações posteriores para exercer a função que lhe é conferida;

- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (c) aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (e) estar ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;
- (f) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28 de 23 de novembro de 1983;
- (h) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (i) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- (k) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura.

### 8.3. Substituição

8.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo Agente Fiduciário, 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. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a convocação, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário substituído, observado o disposto na Cláusula 8.3.6 a seguir.



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

8.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM n.º 28 de 23 de novembro de 1983, e eventuais normas posteriores.

8.3.4. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo o referido aditamento ser arquivado na JUCESP.

8.3.5. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual Aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a data do pagamento integral do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

8.3.6. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, o substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

8.3.7. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito, baixados por ato(s) da CVM.

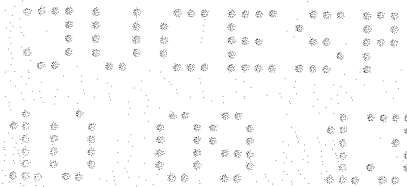
#### **8.4. Deveres**

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro 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 propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (i) solicitar, às expensas da Emissora, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (j) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 4.10, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (k) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b) da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

l.1) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;



- l.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - l.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
  - l.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - l.5) resgates, inclusive antecipado, amortização e pagamentos realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - l.6) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração;
  - l.7) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - l.8) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste instrumento;
  - l.9) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
  - l.10) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM 28.
- (m) disponibilizar o relatório de que trata a alínea “I” desta Cláusula aos Debenturistas no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- m.1) na sede da Emissora;
  - m.2) no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;
  - m.3) na CVM;
  - m.4) na CETIP; e

m.5) na sede do Coordenador Líder.

- (n) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 4.10, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no inciso “m”;
- (o) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Escriurador, Banco Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora e os Debenturistas, mediante subscrição e integralização das Debêntures expressamente autorizam, desde já, o Banco Escriurador, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (q) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 10 (dez) dias, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

q.1) à CVM; e

q.2) à CETIP;

- (r) disponibilizar aos Debenturistas e aos demais participantes do mercado através de sua central de atendimento e/ou através do site [www.slw.com.br](http://www.slw.com.br), o Valor Nominal Unitário a ser calculado pela Emissora.

## 8.5. Atribuições Específicas

8.5.1. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora, para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;

(c) requerer a falência da Emissora; e

(d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

8.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (c) da Cláusula 8.5.1 se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em Circulação. Com relação ao disposto na alínea (a) da Cláusula 8.5.1 acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula Sexta desta Escritura.

8.5.3. 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 nº 28 da CVM, 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.

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

8.5.5. 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 neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral.

## **8.6. Remuneração do Agente Fiduciário**

8.6.1. Será devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração anual de R\$ 3.666, 67 (três mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), pagáveis em parcelas trimestrais equivalentes a R\$ 916,67 (novecentos e

dezesseis reais e sessenta e sete centavos), sendo a primeira parcela devida no 10º (décimo) Dia Útil contado da data da primeira integralização de Debêntures e as demais no 10º (décimo) Dia Útil dos trimestres subsequentes.

8.6.2. As notas de pagamento deverão ser encaminhadas pelo Agente Fiduciário com no mínimo em até 10 (dez) dias de antecedência da data de vencimento.

8.6.3. As parcelas citadas na cláusula 8.6.1 supra serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA ou, na falta deste ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

8.6.4. As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como outros quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário. Alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente na data de assinatura da presente Escritura: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5.00%, totalizando 11,15%.

8.6.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

## 8.7. Despesas

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

8.7.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 15 (quinze) Dias Úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

8.7.3. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe



causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

8.7.4. As despesas a que se refere esta Cláusula 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 e despesas cartorárias e com correios quando necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário;
- (c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

8.7.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas, que não tenha sido saldado na forma descrita nas Cláusulas 8.7.1 e 8.7.2 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

## CLÁUSULA IX ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

À Assembleia Geral de Debenturistas aplicar-se-á ao disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

### 9.1. Convocação

9.1.1. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 9.2.2, ou pela CVM.

9.1.2. A convocação se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos

órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

9.1.3. Independentemente das formalidades previstas em lei e nesta Escritura, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas em que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

9.1.4. As Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser realizadas em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação.

9.1.5. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 9.2.2 a seguir, independentemente de terem comparecido à Assembleia ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

## **9.2. Quorum de Instalação**

9.2.1. 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, conforme definido na Cláusula 9.2.2 a seguir e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

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

## **9.3. Quorum de Deliberação**

9.3.1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.3.2 a seguir, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

9.3.2. Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 9.3.1 acima:

- I. os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e
- II. as seguintes alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (a) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 4.2.6 acima; (b) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura; (c) da espécie das Debêntures; e (d) alteração e/ou exclusão das hipóteses de vencimento antecipado, previstas nesta escritura.

9.3.3. As alterações dos quorum estabelecidos nesta Escritura e/ou das disposições estabelecidas nesta Cláusula 9.3 deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

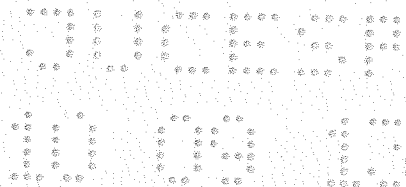
## **CLÁUSULA X**

### **DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES**

10.1 A Emissora e os Garantidores declaram e garantem ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nesta previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) as obrigações assumidas nesta Escritura constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora e dos Garantidores, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (d) têm ou obterão até 06 de agosto de 2015 todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;

- (e) exceto com relação àqueles que estejam sendo questionados de boa fé, estão cumprindo leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (f) as demonstrações financeiras da Emissora e dos Garantidores representam corretamente sua posição financeira nas datas a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (g) não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissora e aos Garantidores, além daqueles mencionados nas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas pela Emissora à CVM e ao mercado;
- (h) manterão em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;
- (i) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas, informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (j) não omitiram ou omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures;
- (k) são sociedades por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia fechada de acordo com as leis brasileiras.
- (l) não têm qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (m) não têm conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (n) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura;



- (o) os representantes legais da Emissora e dos Garantidores que assinam esta Escritura têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora e dos Garantidores, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor; e

10.2 A Emissora compromete-se a notificar, em até 3 (três) Dias Úteis, os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## CLÁUSULA XI FIANÇA DOS GARANTIDORES

11.1 Os Garantidores assumem, em caráter irrevogável e irretratável, a condição de fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis entre si e com a Emissora, de todos os valores devidos nos termos desta Escritura e em conformidade com o artigo 818 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (o “Código Civil”).

11.2 O valor da Fiança é limitado ao valor total das obrigações inerentes à Emissão, o qual inclui: (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios e Multa, se for o caso, calculados nos termos desta Escritura; bem como (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive as despesas judiciais, remuneração e despesas com Agente Fiduciário, Banco Mandatário e Escriturador, verbas indenizatórias, quando houver, custos com honorários advocatícios, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais ou extra judiciais, considerando-se para tanto o trânsito em julgado dos referidos processos, procedimentos e quaisquer outras medidas judiciais ou extra judiciais favoráveis ao Agente Fiduciário ou aos Debenturistas (“Valor Garantido”).

11.3 O Valor Garantido deverá ser pago por qualquer Garantidor, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário nesse sentido, que deverá ser acompanhada, quando aplicável, de comprovantes das despesas incorridas. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Agente Fiduciário após a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures na data de pagamento definida nesta Escritura. O pagamento deverá ser realizado fora do âmbito da CETIP e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário.

11.4 Os Garantidores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e

artigos 77 e 595 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (o “Código de Processo Civil”).

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

11.6 Os Garantidores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula XI, sendo certo que os Garantidores obrigam-se a somente exigir tais valores da Emissora após os Debenturistas terem recebido integralmente o Valor Garantido.

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

11.8 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido, devendo o Agente Fiduciário, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e os Garantidores.

## CLÁUSULA XII DISPOSIÇÕES GERAIS

### 12.1 Comunicações

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

#### **Para a Emissora:**

##### **Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.399, Edifício Landmark Nações Unidas, conjuntos 21B e 22B, Brooklin Novo

CEP: 04578-000 – São Paulo – SP

At.: Sr. Guilherme Augusto Soares Benevides

Tel.: (11) 5111-8300 Fax: (11) 5111-8300

E-mail: guilherme@upconincorporadora.com.br

#### **Para os Garantidores:**

##### **Upcon Incorporadora S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12399, conjunto 21B,



CEP 04795-100 – São Paulo – SP

At.: Sr. Guilherme Augusto Soares Benevides

Tel.: (11) 5111-8300

Fax: (11) 5111-8300

E-mail: [guilherme@upconincorporadora.com.br](mailto:guilherme@upconincorporadora.com.br)

**Sr. Fabio Freitas Romano**

Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, nº 130, Apto. 201, Morumbi,

CEP 05630-070 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 5111-8300

Fax: (11) 5111-8300

E-mail: [fromano@upconincorporadora.com.br](mailto:fromano@upconincorporadora.com.br)

**Sr. Gilberto Bernardo Benevides**

Rua Arandu, nº 222, Bloco D Brooklin,

CEP 04562-030 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 5111-8300

Fax: (11) 5111-8300

E-mail: [gilberto@upconincorporadora.com.br](mailto:gilberto@upconincorporadora.com.br)

**Sr. Guilherme Augusto Soares Benevides**

Rua Flórida, nº 1.901, Torre Flaming Cidade das Monções,

CEP 04565-001 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 5111-8300

Fax: (11) 5111-8300

E-mail: [guilherme@upconincorporadora.com.br](mailto:guilherme@upconincorporadora.com.br)

**Sra. Andrea Bouvier Romano**

Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, nº 130, Apto. 201, Morumbi,

CEP 05630-070 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 5111-8300

Fax: (11) 5111-8300

E-mail: [dedabou@ig.com.br](mailto:dedabou@ig.com.br)

**Para o Agente Fiduciário:**

**SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares.

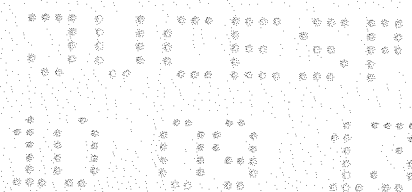
CEP 04530-001, São Paulo – SP

At.: Sr. Nelson Torres

Tel.: (11) 3048-9943

Fax: (11) 3048-9910

E-mails: [nelson.torres@slw.com.br](mailto:nelson.torres@slw.com.br) / [fiduciario@slw.com.br](mailto:fiduciario@slw.com.br)



**Para o Banco Liquidante e Escriturador Mandatário:**

**Itaú Corretora de Valores S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar

CEP 04538-132 – São Paulo - SP

At.: Sr. Luiz Petito

Tel.: (11) 2797-4441

Fax: (11) 2797-4441

E-mail: Luiz.petito@itau-unibanco.com.br

**Para a CETIP**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 1º andar, Jardim Paulistano

São Paulo, SP - CEP 01452-001

Tel.: (11) 3111-1400

Fax: (11) 3111-1563

12.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

**12.2 Renúncia**

12.2.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

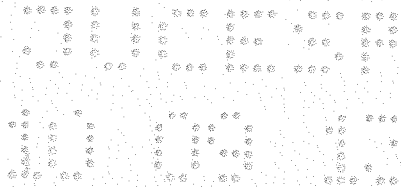
**12.3 Custos de Registro**

12.3.1 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.

**12.4 Lei Aplicável**

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

**12.5 Datas**



12.5.1 Para fins da presente Escritura, “Dia(s) Útil(eis)” significa qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos, feriados nacionais e dias em que não haja expediente bancário Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## 12.6 Foro

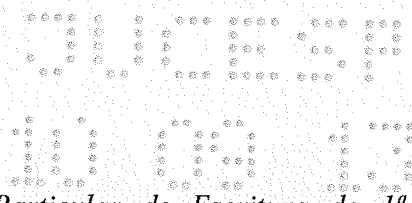
12.6.1 Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas desta Escritura.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 9 (nove) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 06 de Setembro de 2013.


[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

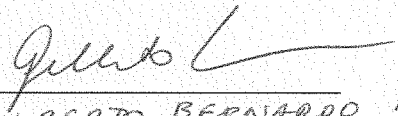
8 40 6  
q 6A

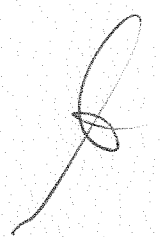


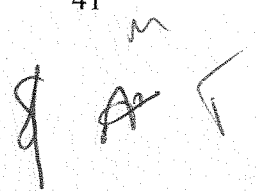
*[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.]*

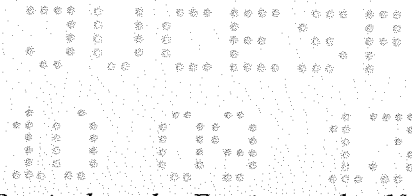
**UPCON SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

  
Nome: Fullano Augusto Soares Benevides  
Cargo: Diretor

  
Nome: GILBERTO BERNARDO BENEVIDES  
Cargo: Diretor

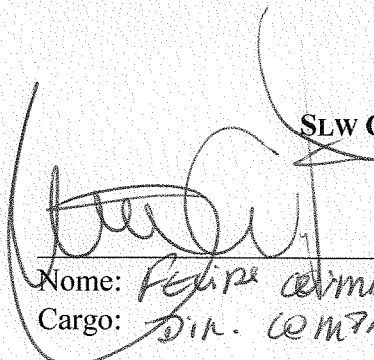


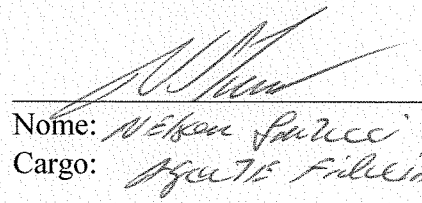




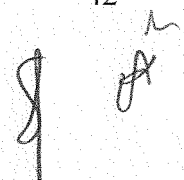
*[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.]*

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

  
Nome: Felipe Lima  
Cargo: Dir. Comercial

  
Nome: Nelson Siqueira  
Cargo: Agente Fidejussor






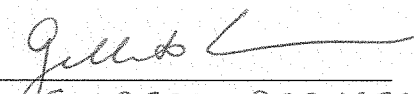


*[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.]*

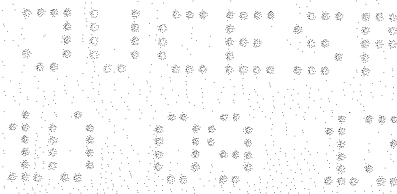
Garantidores:

**UPCON INCORPORADORA S.A.**

  
Nome: Guilherme Augusto Bous Benevides  
Cargo: Diretor

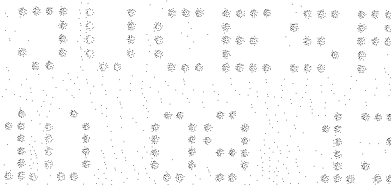
  
Nome: GILBERTO BERNARDO BENEVIDES  
Cargo: DIRETOR





*[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.]*

**SR. FABIO FREITAS ROMANO**



*[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.]*

**SR. GILBERTO BERNARDO BENEVIDES**

[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.]

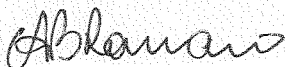
**SR. GUILHERME AUGUSTO SOARES BENEVIDES**



---

*[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.]*


**SRA. ANDREA BOUVIER ROMANO**  
**Outorga Uxória - cônjuge do Sr. Fábio Freitas Romano**

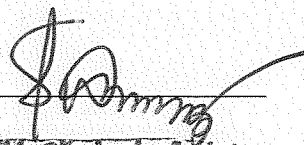


JUCESP  
JUCESP

[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A.]

Testemunhas:

  
Nome: Evandro A. P. Dias  
CPF: RG: 21.930.300-9  
CPF: 276.340.578-94

  
Nome: Everaldo Oliveira dos Santos  
CPF: RG: 28.156.454-1 / CPF: 257.191.278-01

