

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA  
FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM  
ESFORÇOS RESTRITOS, DA VÉRTICO LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

**ENTRE**

**VÉRTICO LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,**  
*na qualidade de emissora*

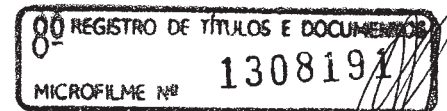
**WTORRE S.A.,**  
*na qualidade de fiadora*

**e**

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**  
*na qualidade de agente fiduciário*

**1º DE FEVEREIRO DE 2013**

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA VÉRTICO LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado:

**Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Edifício Millenium Park, conjunto 41, sala 65, bloco D, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.335.142/0001-51, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

**WTorre S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, n.º 920, 16º andar, Conjunto 161, sala 71, Market Place Tower I, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.022.301/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“WTorre” ou “Fiadora”);

e, de outro lado:

**SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.**, sociedade corretora, com sede na cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de agente fiduciário, nomeado nesta Escritura (conforme definida abaixo), representando a comunhão dos titulares das Debêntures (“Agente Fiduciário” e “Debenturistas”, sendo o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora e a Fiadora, “Partes”);

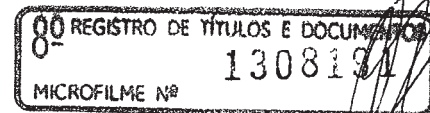
vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente “*Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A.*” (respectivamente, “Escritura”, “Emissão” e “Debêntures”), nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I  
AUTORIZAÇÕES**

**1.1. Emissão**

A presente Escritura é firmada com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 28 de janeiro de 2013 (“AGE da Emissora”), na qual foi deliberada os termos e as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

## 1.2. Garantias

1.2.1. As garantias fiduciárias descritas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definidos), a serem constituídas nos termos da Cláusula VI, foram aprovadas pelos acionistas da Emissora, conforme deliberações tomadas na AGE da Emissora.

1.2.2. A garantia fidejussória outorgada pela Fiadora no âmbito da Emissão é concedida com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Fiadora, realizada em 28 de janeiro de 2013 (“AGE da WTorre”). Por meio da assinatura da presente Escritura, a Fiadora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadora por todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora, incluindo, mas sem limitação, o pagamento de principal, juros, encargos, comissões, tarifas, impostos, taxas e multas decorrentes desta Escritura.

## CLÁUSULA II REQUISITOS

A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

### 2.1. Dispensa automática do registro na CVM e na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.1.1. A Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 476, 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, conforme alterada.

2.1.2. A Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação, 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 e Publicação

2.2.1. A ata da AGE da Emissora será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e publicada nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Estado de São Paulo (Estadão), conforme disposto no artigo 62, I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.2. A ata da AGE da WTorre será arquivada na JUCESP e publicada nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Estado de São Paulo (Estadão), conforme disposto no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

### 2.3. Registro e Inscrição da Escritura na JUCESP

2.3.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos (“Aditamentos”) serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, II, e seu parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, devendo uma via original ser enviada ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) após o seu efetivo arquivamento.

### 2.4. Constituição das Garantias

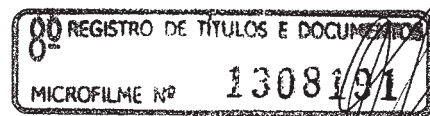
2.4.1. Nos termos do artigo 23 da Lei n.º 9.514 de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a alienação fiduciária do Imóvel (conforme definido abaixo) será constituída com o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no 2º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Limeira, Estado de São Paulo (“Cartório de Registro de Imóveis”).

2.4.2. Nos termos do parágrafo 1º do artigo 1.361 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), a cessão fiduciária dos Direitos Cedidos (conforme abaixo definidos) será constituída com o efetivo registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de títulos e documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2.4.3. Em atendimento ao disposto no artigo 129 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, em decorrência da constituição da garantia fidejussória outorgada pela Fiadora, esta Escritura e seus eventuais Aditamentos posteriores deverão ser registrados no cartório de títulos e documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devendo ser protocolado para registro no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data de celebração desta Escritura. A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia da Escritura registrada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro no competente cartório de títulos e documentos, a fim de que possa ser comprovada a correta constituição da Fiança (conforme definida abaixo).

### 2.5. Registro para Colocação e Negociação

2.5.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A – Mercados Organizados (“CETIP”), sendo as distribuições e as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.



2.5.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.5.1. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição, conforme disposto no artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e do cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da referida Instrução.

### CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

#### 3.1 Objeto Social da Emissora

De acordo com seu Estatuto Social, a Emissora tem como objeto social a (i) incorporação e exploração comercial de um empreendimento imobiliário de *shopping center* na cidade de Limeira, Estado de São Paulo; (ii) incorporação, compra e venda de imóveis; (iii) administração e locação de bens próprios; e (iv) participação em outras sociedades mercantis ou simples, como acionista ou sócia, inclusive controladora.

#### 3.2 Número da Emissão

A presente Escritura constitui a 3ª emissão de debêntures da Emissora, que serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação.

#### 3.3 Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), a serem distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo e do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo).

#### 3.4 Número de Séries

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 ("Oferta"), conforme o "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição com Esforços Restritos de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em série única, em Regime de Garantia Firme, da 3ª Emissão da Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Banco ABC Brasil S.A., na qualidade de



coordenador líder da Oferta (respectivamente, “Coordenador Líder” e “Contrato de Distribuição”).

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

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

3.5.3.2 A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta 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.

3.5.3.3 O Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo investidores qualificados, assim entendidos, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, e do artigo 4º da Instrução CVM 476 (“Investidores Qualificados”).

### 3.6 Banco Liquidante e Escriturador Mandatário

O banco liquidante da Emissão será o Itaú Unibanco S.A., com sede na Rua Ururai, 111 – Prédio B – Térreo – CEP: 03.084-010, São Paulo – SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Banco Liquidante”) e o escriturador mandatário será a Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400 – 10º andar, Itaim Bibi – CEP: 04.538-132, São Paulo – SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Escriturador Mandatário”), cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o atual Banco Liquidante ou o Escriturador Mandatário, conforme o caso, na prestação dos serviços previstos neste item.

### 3.7 Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão de Debêntures serão destinados (a) ao resgate antecipado da totalidade das notas promissórias comerciais de emissão da Companhia (“Notas Promissórias”); e (b) os recursos remanescentes, se existentes, serão utilizados para as obras relativas ao *shopping center* denominado “Nações Limeira”,

localizado na cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Rodovia Deputado Laércio Corte – SP 147, s/n, Bairro Graminha, CEP 13482-902 (“Shopping Nações Limeira”).

#### CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

##### 4.1. Características Básicas

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

4.1.2 **Conversibilidade, Tipo e Forma:** Simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados.

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

4.1.4 **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 6 (seis) anos e 10 (dez) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 06 de dezembro de 2019 (“Data de Vencimento”).

4.1.5 **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.1.5.1 **Atualização:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado ou corrigido por qualquer índice ou taxa.

4.1.6 **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 85 (oitenta e cinco) Debêntures, as quais serão colocadas sob o regime de garantia firme de colocação.

4.1.7 **Garantias:** as Debêntures contarão com (i) alienação fiduciária do Imóvel a ser constituída com o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, observado o disposto na Cláusula VI, sendo que o Imóvel possui valor de R\$27.340.504,30 (vinte e sete milhões, trezentos e quarenta mil, quinhentos e quatro reais e trinta centavos) conforme Laudo de Avaliação (conforme abaixo definido); (ii) cessão fiduciária dos Direitos Cedidos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) garantia fidejussória outorgada pela Fiadora, no valor do Valor Total da Emissão, acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido).

#### 4.2. Remuneração

4.2.1. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios a partir da Data de Emissão, incidentes sobre o valor da respectiva parcela da Amortização (conforme definida abaixo) e correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *extra grupo* ("Taxa DI"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente a uma sobretaxa de 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos incidentes sobre o valor da respectiva parcela da Amortização desde a Data de Emissão até data do pagamento das Debêntures e seguirá, para todos os fins, os critérios definidos no "Caderno de Fórmulas Debêntures CETIP21", disponível para consulta na página da Internet (<http://www.cetip.com.br>), conforme fórmula abaixo:

4.2.2. **Fórmula de Cálculo da Remuneração:** O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

**J** = valor unitário da Remuneração devida no final de cada um dos Períodos de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

**AM<sub>i</sub>** = valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado de acordo com o disposto na Cláusula 4.4. abaixo;

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

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread), onde:

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

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

**k** = número de ordem da Taxa DI-Over, variando de 1 (um) até "n";



**n** = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do “FatorDI”, sendo “n” um número inteiro; e

**TDI<sub>k</sub>** = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left[ \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

onde:

**DI<sub>k</sub>** - Taxa DI-Over, de ordem k, expressa na forma percentual ao ano, calculada e divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

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

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

**spread** – *Spread*, ou sobretaxa, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casa decimais.

**n** – número de Dias Úteis entre a Data de Emissão até data de cálculo, sendo “n” um número inteiro.

#### 4.2.2.1. Observações:

- (i) O fator resultante da expressão  $[1 + (TDI_k)]$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $[1 + (TDI_k)]$ , sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

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

4.2.3. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do cálculo da Remuneração, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Taxa DI deverá ser substituída pela taxa substituta definida legalmente. Caso não haja mencionada taxa substituta, o Agente Fiduciário deverá, no Dia Útil seguinte ao prazo de 10 (dez) Dias Úteis ora mencionados, convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para a definição, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração em vigor ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa DI o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse novo parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Cláusula, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida.

4.2.4.1. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

4.2.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido na Cláusula 9.2.2. abaixo) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

4.2.6. Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que (i) se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na data do primeiro pagamento da Remuneração e Amortização, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) se inicia na data do pagamento imediatamente anterior da Remuneração e Amortização, inclusive, e termina na data do próximo pagamento da Remuneração e Amortização, exclusive, nos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

#### 4.3. Pagamento da Remuneração

O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, incidentes sobre o valor da respectiva parcela da Amortização, nas datas de Amortização descritas na Cláusula 4.4. abaixo.

#### 4.4. Amortização

O pagamento do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será realizado em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, a partir da Data de Emissão, nas datas e percentuais definidos abaixo (“Amortização”):

Número da Parcela	Amortização %	Data da Amortização
1	1,3889	06/01/2014
2	1,3889	06/02/2014
3	1,3889	06/03/2014
4	1,3889	06/04/2014
5	1,3889	06/05/2014
6	1,3889	06/06/2014
7	1,3889	06/07/2014
8	1,3889	06/08/2014
9	1,3889	06/09/2014
10	1,3889	06/10/2014
11	1,3889	06/11/2014
12	1,3889	06/12/2014
13	1,3889	06/01/2015
14	1,3889	06/02/2015
15	1,3889	06/03/2015
16	1,3889	06/04/2015
17	1,3889	06/05/2015
18	1,3889	06/06/2015
19	1,3889	06/07/2015
20	1,3889	06/08/2015
21	1,3889	06/09/2015
22	1,3889	06/10/2015
23	1,3889	06/11/2015
24	1,3889	06/12/2015
25	1,3889	06/01/2016
26	1,3889	06/02/2016

Número da Parcela	Amortização %	Data da Amortização
27	1,3889	06/03/2016
28	1,3889	06/04/2016
29	1,3889	06/05/2016
30	1,3889	06/06/2016
31	1,3889	06/07/2016
32	1,3889	06/08/2016
33	1,3889	06/09/2016
34	1,3889	06/10/2016
35	1,3889	06/11/2016
36	1,3889	06/12/2016
37	1,3889	06/01/2017
38	1,3889	06/02/2017
39	1,3889	06/03/2017
40	1,3889	06/04/2017
41	1,3889	06/05/2017
42	1,3889	06/06/2017
43	1,3889	06/07/2017
44	1,3889	06/08/2017
45	1,3889	06/09/2017
46	1,3889	06/10/2017
47	1,3889	06/11/2017
48	1,3889	06/12/2017
49	1,3889	06/01/2018
50	1,3889	06/02/2018
51	1,3889	06/03/2018
52	1,3889	06/04/2018

Número da Parcela	Amortização %	Data da Amortização
53	1,3889	06/05/2018
54	1,3889	06/06/2018
55	1,3889	06/07/2018
56	1,3889	06/08/2018
57	1,3889	06/09/2018
58	1,3889	06/10/2018
59	1,3889	06/11/2018
60	1,3889	06/12/2018
61	1,3889	06/01/2019
62	1,3889	06/02/2019

Número da Parcela	Amortização %	Data da Amortização
63	1,3889	06/03/2019
64	1,3889	06/04/2019
65	1,3889	06/05/2019
66	1,3889	06/06/2019
67	1,3889	06/07/2019
68	1,3889	06/08/2019
69	1,3889	06/09/2019
70	1,3889	06/10/2019
71	1,3889	06/11/2019
72	1,3881	06/12/2019

#### 4.5. Local de Pagamento

Os pagamentos referentes às Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados (i) pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP21; e (ii) pelo Banco Liquidante, para as Debêntures não custodiadas eletronicamente no CETIP21.

#### 4.6. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de pagamento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo (“Dia Útil”).

#### 4.7. Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora calculados desde a Data do Vencimento ou da data devida do pagamento, conforme o caso, 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 não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, além das despesas incorridas com a cobrança (“Encargos Moratórios”).

#### 4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora,

nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

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

A integralização será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do CETIP21, sendo que todas as Debêntures deverão ser subscritas e integralizadas na mesma data.

#### **4.10. Preço de Subscrição**

As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização, de acordo com o disposto na Cláusula 4.2 acima ("Preço de Subscrição").

#### **4.11. Repactuação**

Não haverá repactuação das Debêntures.

#### **4.12. Publicidade**

Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, quais sejam, nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Estado de São Paulo (Estadão), ou em outros, conforme deliberação da Assembleia Geral da Emissora, devendo a Emissora comunicar ao Agente Fiduciário da realização dessas publicações na data efetiva da publicação.

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

A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato, em nome do Debenturista, emitido pela CETIP, quando custodiadas eletronicamente no CETIP21.



#### 4.14. Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

#### 4.15. Imunidade de Debenturistas

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emissora, com cópia ao Banco Liquidante, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de 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.

### CLÁUSULA V

#### RESGATE ANTECIPADO TOTAL OU PARCIAL E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

##### 5.1. Resgate Antecipado Total ou Parcial

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, após decorridos 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado de parte ou da totalidade das Debêntures em Circulação de acordo com os seguintes termos e condições: (i) por meio de comunicação por escrito, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, o Agente Fiduciário, e, na mesma data, por meio de publicação de "Aviso aos Debenturistas", nos termos da Cláusula 4.12 acima, o qual deverá descrever os termos e condições do resgate antecipado incluindo (a) se o resgate antecipado será total ou parcial, sendo que, no caso de resgate antecipado parcial, este deverá ser realizado nos termos da Cláusula 5.1.5. abaixo; e (b) a data efetiva para o resgate antecipado e informações referentes ao procedimento de resgate antecipado ("Resgate Antecipado").

5.1.2 A Emissora deverá, por meio de correspondência com a anuência do Agente Fiduciário, comunicar ao Escriturador Mandatário, ao Banco Liquidante e à CETIP sobre a realização do Resgate Antecipado com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data da realização do referido resgate antecipado.

5.1.3 O Resgate Antecipado deverá ser efetuado pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, até a data do pagamento das Debêntures resgatadas. A Emissora deverá, ainda, tanto na hipótese de Resgate Antecipado, tanto parcial quanto total, pagar um prêmio pelo resgate antecipado, equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado.

5.1.4. Na hipótese de deliberação de Resgate Antecipado parcial, as Debêntures serão resgatadas por meio de sorteio, a ser realizado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, coordenado pelo Agente Fiduciário.

5.1.5. No caso de Resgate Antecipado parcial mencionado acima, tal resgate antecipado deverá ser realizado para as Debêntures custodiadas eletronicamente no CETIP21 de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas serão realizadas fora do âmbito da CETIP.

5.1.6. As Debêntures que vierem a ser resgatadas antecipadamente deverão ser obrigatoriamente canceladas.

## **5.2. Aquisição Facultativa**

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observados os termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 incisos I e II da Lei das Sociedades por Ações, bem como a legislação aplicável à época e as regras expedidas pela CVM. A aquisição facultativa de que trata este item deverá constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora. 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 GARANTIAS**

### **6.1. Garantia Real**

#### *6.1.1. Alienação Fiduciária de Imóvel*

Imediatamente após a liberação da alienação fiduciária do Imóvel, constituída no âmbito das Notas Promissórias, para assegurar o cumprimento de todas as obrigações pecuniárias, principal e acessórias, incluindo, mas sem limitação, o pagamento de principal, da Remuneração, Encargos Moratório, comissões, tarifas, impostos, taxas, multas, obrigações essas assumidas nesta Escritura e demais documentos da Oferta ("Obrigações Garantidas"), a Emissora alienará fiduciariamente em garantia, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a totalidade do imóvel registrado na matrícula do imóvel de n.º 59.861 no Cartório de Registro de Imóveis, incluindo suas acessões, edificações e benfeitorias, (respectivamente, "Imóvel" e "Alienação Fiduciária de

Imóvel”), o qual possui valor de R\$27.340.504,30 (vinte e sete milhões, trezentos e quarenta mil, quinhentos e quatro reais e trinta centavos), conforme laudo de avaliação solicitado pela Emissora e realizado pela Control Union Warrants Ltda. (CNPJ/MF: 04.237.030/0001-77), entregue em setembro de 2012, sob o n.º de operação 4016 (“Laudo de Avaliação”), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia*” celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), cujo efetivo registro no Cartório de Registro de Imóveis deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de subscrição e integralização das Debêntures.

#### 6.1.2. *Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada*

Para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emissora cederá fiduciariamente em garantia, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, (a) a totalidade dos direitos creditórios relativos aos aluguéis mensais e seus acessórios oriundos dos contratos de aluguel celebrados e a serem celebrados entre os locatários do Shopping Nações Limeira e a Emissora (“Direitos Creditórios”); e (b) 100% (cem por cento) dos recursos depositados na conta vinculada de titularidade da Emissora a ser identificada no Contrato de Cessão Fiduciária, mantida no Itaú Unibanco S.A., na qualidade de banco administrador de contas (“Banco Administrador de Contas”), na qual serão depositados a totalidade dos Direitos Creditórios (“Conta Vinculada” e, em conjunto com os Direitos Creditórios, “Direitos Cedidos”), por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emissora, o Agente Fiduciário, o Itaú Unibanco S.A., na qualidade de banco administrador de contas, e a Vértico Administradora de Shopping Centers Ltda., na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Cessão Fiduciária”).

#### 6.2. **Garantia Fidejussória**

6.2.1 Adicionalmente, para assegurar o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiadora comparece à presente Escritura, como fiadora e principal pagadora, por todas as obrigações assumidas pela Emissora em relação às Debêntures, incluindo, quando houver, gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações judiciais ou medidas extrajudiciais propostas pelo Agente Fiduciário em benefício dos Debenturistas, e renunciando neste ato expressamente aos benefícios de ordem, divisão e quaisquer direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e 77 e 595 do Código de Processo Civil (“Fiança”).

6.2.2 O Agente Fiduciário notificará a Fiadora, em 2 (dois) Dias Úteis, sobre a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura, incluindo, mas não se limitando aos montantes devidos aos Debenturistas a título de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza, ou

ainda àquelas devidas ao Agente Fiduciário. Os pagamentos serão realizados pela Fiadora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento da comunicação do Agente Fiduciário, fora do sistema da CETIP e diretamente a favor dos titulares das Debêntures, em conta a ser informada pelo Agente Fiduciário, dispensadas quaisquer discussões de mérito, ação, disputa, reclamação ou formalidades adicionais de qualquer natureza, ressalvada a notificação indicada acima.

6.2.3 Nenhum pagamento será objeto de compensação de créditos eventualmente existentes em favor da Fiadora.

6.2.4 A Fiança é prestada no âmbito desta Escritura independentemente de quaisquer outras garantias que os Debenturistas tenham recebido ou venham a receber.

6.2.5 Nenhuma objeção ou oposição da Emissora será admitida ou invocada pela Fiadora com o fim de escusar-se ao cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas no âmbito desta Emissão.

6.2.6 A Fiança prestada entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.2.7 A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e/ou quaisquer outras alterações de suas condições fixadas nas Debêntures, na Escritura, no Contrato de Distribuição e/ou nos demais documentos da Oferta.

6.2.8 A Fiança poderá ser excutida e exigida pelo Agente Fiduciário por quantas vezes for necessário até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

6.2.9 A Fiadora se sub-rogará no crédito detido pelos Debenturistas contra a Emissora, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente por eles honrada, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista nesta Cláusula, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito dos Debenturistas.

6.2.10 Esta Escritura deverá ser, nos competentes registros de títulos e documentos do domicílio de cada Parte, (a) protocolada, em até 03 (três) Dias Úteis contados da data de arquivamento desta Escritura na JUCESP, e (b) registrada dentro do prazo legal estabelecido nos termos do artigo 130 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.



6.2.11 A Fiadora desde já concorda e obriga-se a somente exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor por eles honrado nos termos da Fiança após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura.

6.2.12. A fiança prestada pela Fiadora constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos da Escritura, do Contrato de Distribuição e/ou dos demais documentos da Emissão, da perfeita formalização destes, devendo a Fiadora cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

6.2.13. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, da Escritura ou das Debêntures, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das obrigações afiançadas, por qualquer razão, a Fiadora responderá, como uma obrigação independente, pelo reembolso aos Debenturistas de todos os valores devidos pela Emissora, acrescidos dos juros e encargos originalmente previstos na Escritura.

## CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Todas as obrigações decorrentes das Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, hipótese em que será exigido o imediato pagamento pela Emissora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, dos valores definidos na Cláusula 7.3 abaixo, na data em que o Agente Fiduciário tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses com a Emissora e/ou a Fiadora, conforme o caso, respeitados os prazos de cura identificados nos incisos abaixo, quando aplicável ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) Descumprimento e/ou mora, de qualquer obrigação pecuniária perante os Debenturistas da Emissão, prevista nesta Escritura, exceto se referente ao pagamento da Remuneração e à Amortização, conforme descritas na Cláusula 4.3. e 4.4 acima, não sanada em 2 (dois) Dias Úteis contados da data da inadimplência e/ou da mora;
- (ii) Se incorrerem em mora e/ou inadimplemento, ou ainda vencimento antecipado, de qualquer outra obrigação assumida perante outros credores sob outros títulos ou contratos, ou perante quaisquer instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para a Fiadora, e/ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões), para a Emissora, reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA;
- (iii) (a) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial; (b) pedido de auto-falência ou de falência; (c) decretação de falência; (d) se propuserem plano de recuperação judicial



- ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores; (e) pedido de declaração de insolvência civil, intervenção ou liquidação extrajudicial e/ou (f) início de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, visando uma recuperação judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
- (iv) Ocorrência de alguma das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
  - (v) Amortização de ações, redução de capital, exceto para absorção de prejuízos, pagamento de dividendos, ressaltando o pagamento de dividendo mínimo obrigatório disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando estiverem em mora perante os Debenturistas desta Emissão;
  - (vi) Transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
  - (vii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora e/ou pela Fiadora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
  - (viii) Ocorrência de alteração do acionista controlador, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações ou alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora e/ou da Fiadora, exceto se realizado entre empresas coligadas, controladas, controladoras e/ou do mesmo grupo da Emissora e/ou da Fiadora, que resultem em alteração do acionista controlador de quaisquer das pessoas jurídicas ora mencionadas. Na data desta Escritura, o(s) acionista(s) controlador(es) da Emissora é a Vertico Shopping Centers S.A. (CNPJ/MF: 11.300.412/0001-63) e da Fiadora são a WSPMG Participações Ltda. (CNPJ/MF: 10.247.197/0001-11) e a MLP Participações Ltda. (CNPJ/MF: 10.247.183/0001-06); e
  - (ix) Não constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, ou seja, caso não ocorra o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de subscrição e integralização das Debêntures.

**7.2.** O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a ser realizada observado o *quorum* específico estabelecido na Cláusula IX, na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses com a Emissora e/ou a Fiadora, respeitados os prazos de cura

identificados nos incisos abaixo, quando aplicável (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”):

- (i) Descumprimento e/ou mora, de qualquer obrigação não-pecuniária prevista nesta Escritura, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias corridos, com exceção dos prazos de cura específicos mencionados nesta Escritura, contados da data de inadimplência e/ou mora;
- (ii) Caso as declarações e garantias prestadas nesta Escritura forem descumpridas ou provarem-se substancialmente falsas, incorretas, incompletas ou enganosas;
- (iii) Cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou a Fiadora, exceto quando previamente aprovados pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o *quorum* previsto na Cláusula 9.3.;
- (iv) Não cumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou arbitral final e irrecorrível, no prazo determinado na decisão;
- (v) Protesto de títulos por cujo pagamento sejam responsáveis, na condição de devedores e/ou garantidores, cujo valor seja superior à R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para a Fiadora, e/ou superior à R\$5.000.000,00 (cinco milhões), para a Emissora, reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA, e não apresentação ao Agente Fiduciário de prova satisfatória, a exclusivo critério deste, de que a dívida representada por aquele título foi paga ou contestada por meio dos procedimentos adequados, no prazo estabelecido pelo Agente Fiduciário para a referida apresentação;
- (vi) Autuações por órgãos governamentais, de natureza fiscal, social, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), para a Fiadora, e/ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões), para a Emissora, não contestadas nos prazos legais;
- (vii) Alteração do objeto social que modifique substancialmente as atividades atualmente por praticadas e/ou realização de operações fora de seus objetos sociais e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seus Estatutos Sociais e/ou com a presente Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas;
- (viii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas, não contestadas nos prazos legais; e

- (ix) Arresto, sequestro ou penhora de bens, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, seqüestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, seqüestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia.

7.2.1. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas pelo Agente Fiduciário deverá ser feita (i) dentro de 02 (dois) Dias Úteis da data em que este tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos listados acima.

7.2.2. Na Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 7.2 acima, que será instalada de acordo com os procedimentos previstos na Cláusula IX abaixo, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de titulares que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

7.2.3. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada na Cláusula 7.2 acima por falta de *quorum* em segunda convocação, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 7.2.2 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.

7.3. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, e dos Encargos Moratórios, se houver, conforme a época da declaração do vencimento antecipado, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário nos termos e no endereço constante da Cláusula XII desta Escritura.

### CLÁUSULA VIII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA FIADORA

8.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e/ou a Fiadora, conforme o caso, obrigam-se, ainda, a:

- (i) comunicar ao Agente Fiduciário e as autoridades cabíveis, no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os Debenturistas;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário:
  - a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias corridos, para a Emissora, e 120 (cento e vinte) dias corridos, para a Fiadora, após o término de cada exercício social, (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (2) declaração do Diretor Presidente de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura;
  - b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, se outro prazo específico não houver sido estabelecido nesta Escritura, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário a fim de que possa cumprir as suas obrigações decorrentes desta Escritura e permitir que o Agente Fiduciário, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis;
  - c) dentro de 15 (quinze) dias corridos após sua realização, cópias das atas de todas as Assembleias Gerais de Acionistas e Reuniões da Diretoria;
  - d) dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data de seu envio aos Debenturistas ou da data em que forem divulgados ao mercado, o que ocorrer primeiro, cópia de todas as cartas e comunicados enviados, bem como os Avisos aos Debenturistas e atas de assembleias que, de qualquer forma, envolvam interesses dos Debenturistas;
  - e) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil após seu recebimento, que possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as garantias prestadas em favor dos Debenturistas;
  - f) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima e/ou a respeito de ato ou fato que tenha resultado ou possa resultar em um efeito adverso que possa causar prejuízos ou riscos para o pagamento pontual e correto das Debêntures ou sobre as garantias prestadas em favor dos Debenturistas, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua ocorrência;

- g) uma via original desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente arquivadas na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento; e
  - h) os eventuais comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de vencimento.
- (iii) no caso da Emissora, manter as Debêntures registradas para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência da Debêntures, arcando com os custos do referido registro e cumprindo o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476;
  - (iv) no caso da Emissora, contratar e manter contratados, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, o Escriturador Mandatário, o Banco Administrador de Contas e a CETIP;
  - (v) observar as disposições da Instrução CVM 358 no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - (vi) no caso da Emissora, divulgar em sua página na internet a ocorrência de fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente o Coordenador Líder;
  - (vii) no caso da Emissora, divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na internet, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, e mantê-las disponíveis por um prazo de 3 (três) anos;
  - (viii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;
  - (ix) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
  - (x) no caso da Emissora, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos previstos nesta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;



- (xi) no caso da Emissora, cumprir todas as determinações da CVM, enviando documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente;
- (xiii) no caso da Emissora, manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (xiv) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xv) no caso da Emissora, notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (xvi) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, juros sobre capital próprio, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Escritura, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- (xvii) no caso da Emissora, efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura;
- (xviii) caso a Emissora não efetue pontualmente os pagamentos mencionados no inciso (xvii) acima ao Agente Fiduciário, a Fiadora, quando notificada pelo Agente Fiduciário, deverá efetuar tais pagamentos;
- (xix) no caso da Emissora, cumprir o disposto no artigo 48, com exceção do inciso III, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- (xx) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer alteração relevante nas condições financeiras, societárias e/ou operacionais da Emissora, que possa afetar a decisão por parte dos investidores, de adquirir as Debêntures;
- (xxi) no caso da Emissora, constituição e formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou seja, o efetivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária

de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de subscrição e integralização das Debêntures; e

(xxii) no caso da Fiadora, efetuar, desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário o pagamento das obrigações pecuniárias em até 2 (dois) Dias Úteis da comunicação do Agente Fiduciário informando o inadimplemento da Emissora com relação as obrigações pecuniárias desta Escritura.

## CLÁUSULA IX ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

À assembleia geral de Debenturistas aplicar-se-á o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e as disposições expressas nesta Escritura ("Assembleia Geral de Debenturistas").

### 9.1. Convocação

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

9.1.2. A convocação se dará mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, no mínimo, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora efetua 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.

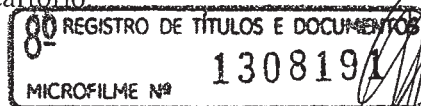
9.1.3. A primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser feita com 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no mínimo, contados da data do primeiro anúncio da primeira convocação. A segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser feita com 8 (oito) dias corridos de antecedência, no mínimo, contados da data do primeiro anúncio da segunda convocação.

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

9.1.5. Não será admitida na Assembleia Geral de Debenturistas a presença de quaisquer pessoas que não sejam parte deste instrumento ou que não comprovem sua condição de debenturistas ou seu mandatário, mediante a prévia apresentação de documentos regulares de identificação, societários e procurações. Documentos estrangeiros serão

aceitos desde que devidamente consularizados e registrados em cartório.

## 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, 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 “em circulação” todas as Debêntures subscritas e integralizadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade (i) de empresas controladas (direta ou indiretamente) pela Emissora; (ii) controladoras (ou grupo de controle) e/ou coligadas pela Emissora (diretas ou indiretas), ou de titularidade de administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas (“Debêntures em Circulação”).

## 9.3. Quorum de Deliberação

9.3.1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 9.3.2 abaixo, 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* previsto acima:

- I. os *quoruns* expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura; e
- II. a alteração das seguintes características e condições das Debêntures, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação: (i) Remuneração, com exceção do disposto na Cláusula 4.2.5 acima; (ii) datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura; (iii) espécie das Debêntures; (iv) hipóteses de vencimento antecipado; (v) datas de amortização e (vi) *quoruns* de deliberação.

**CLÁUSULA X**  
**DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DA FIADORA**

**10.1.** A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) Está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) A celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações principais e acessórias aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) Os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) As obrigações assumidas nesta Escritura constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, 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, e tais obrigações não estão subordinadas a qualquer outra dívida da Emissora;
- (e) É uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (f) Tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures de sua emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM;
- (g) Tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

- (h) Não há, na data de assinatura desta Escritura, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles constantes nas respectivas certidões forenses em vigor;
- (i) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCESP e nos competentes cartórios de títulos e documentos e o registro das Debêntures na CETIP;
- (j) As declarações, informações e fatos fornecidas pela Emissora para a presente Emissão são verdadeiras, corretas e completas;
- (k) Não há fatos relativos à Emissora que, até a data da assinatura desta Escritura, cuja omissão, no contexto dessa Emissão, faça com que alguma declaração relevante do referido documento seja enganosa, incorreta ou inverídica;
- (l) Está cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (m) Não tem ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- (n) Não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e das demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares; e
- (o) Manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado.

**10.2.** A Fiadora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) Está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as suas obrigações principais e acessórias aqui previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) A celebração desta Escritura e o cumprimento das suas obrigações principais e acessórias aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em:
  - (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou
  - (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;



- (c) Os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Fiadora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) As obrigações assumidas nesta Escritura constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Fiadora, 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, e tais obrigações não estão subordinadas a qualquer outra dívida da Fiadora;
- (e) É uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (f) Não há, na data de assinatura desta Escritura, outros processos administrativos e judiciais em que a Fiadora seja parte além daqueles constantes nas respectivas certidões forenses em vigor;
- (g) Não tem ligação com o Agente Fiduciário que os impeçam de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- (h) Tem capacidade financeira suficiente para honrar as garantias por eles prestadas sob e de acordo com esta Escritura; e
- (i) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura.

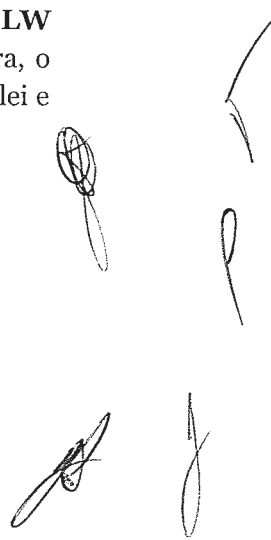
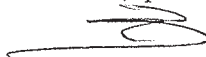
## CLÁUSULA XI AGENTE FIDUCIÁRIO

### 11.1. Nomeação

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, **SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.**, qualificado no preâmbulo desta Escritura, o qual, 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.

### 11.2. Declaração

O Agente Fiduciário declara, sob as penas da lei, que:



- (a) Não tem 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, conforme alterada ("Instrução CVM 28"), e demais normas aplicáveis, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-las, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) Aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (c) Não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (d) Está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (e) É equiparado a uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (f) Está 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 encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (h) Está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (i) Esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j) A celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (k) Verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivessem conhecimento;
- (l) Inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, nos termos da Instrução CVM 28;
- (m) Aceita integralmente esta Escritura e todos os seus termos e condições;

11.3.5. 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 da quitação integral das obrigações da Emissora previstas na presente Escritura ou até sua efetiva substituição.

11.3.6. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse 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 como 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.

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

#### 11.4. Deveres

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, sem prejuízo do oficial do registro notificar a 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;

- (n) Verificou a demonstração financeira padronizada da Fiadora, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011 e, que, com base nessas informações o patrimônio da Fiadora é suficiente, na Data de Emissão, para quitar eventual inadimplência da Emissora; e
- (o) Verificará a regularidade da constituição (a) da Fiança, com base na Cláusula 2.4.3. desta Escritura, e (b) das garantias reais descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e no Contrato de Cessão Fiduciária, com base nas Cláusulas 2.4.1. e 2.4.2. desta Escritura, e observará a manutenção da sua suficiência e exequibilidade.

### 11.3. Substituição

11.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos 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 de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-lá, observado o prazo de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 11.3.6 abaixo.

11.3.2. 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.

11.3.3. 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 comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 7º da Instrução CVM 28 e em eventuais normas posteriores.

11.3.4. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de Aditamento a esta Escritura, devendo ser arquivado na JUCESP.

- (g) Emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) Verificar a regularidade da constituição (a) da Fiança, com base na Cláusula 2.4.3. desta Escritura, e (b) das garantias reais descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e no Contrato de Cessão Fiduciária, com base nas Cláusulas 2.4.1. e 2.4.2. desta Escritura, e observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (i) Examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, se houver, e caso seja autorizado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturista, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- (j) Intimar a Emissora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, imediatamente após a constatação de tal deterioração ou depreciação;
- (k) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora ou de outras comarcas que entender necessário, as quais deverão ser apresentadas pela Emissora em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de solicitação;
- (l) Solicitar, quando considerar necessário, e às expensas da Emissora, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;
- (m) Convocar, quando necessário e às expensas da Emissora, a Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos desta Escritura;
- (n) Comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) 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:

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

o.2) alterações estatutárias ocorridas no período;



- o.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora com relação aos indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
- o.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- o.5) constituição e aplicações do fundo de amortização de debêntures, quando for o caso;
- o.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- o.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste instrumento;
- o.8) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias reais e garantia fidejussória das Debêntures;
- o.9) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- o.10) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- o.11) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
  - i. denominação da companhia ofertante;
  - ii. valor da emissão;
  - iii. quantidade de debêntures emitidas;
  - iv. espécie;
  - v. prazo de vencimento das debêntures;



- vi. tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e
  - vii. eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.
- (p) Disponibilizar o relatório de que trata o item “o” aos Debenturistas no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- i. na sede da Emissora;
  - ii. no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;
  - iii. na CVM;
  - iv. na CETIP; e
  - v. na sede do Coordenador Líder.
- (q) Publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa estabelecidos na Cláusula 2.2 acima, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório de que trata o item “o” se encontra à sua disposição nos locais indicados no item “p” acima;
- (r) Coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas ou amortizadas, se for o caso;
- (s) Manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Liquidante, o Escriturador Mandatário e à CETIP;
- (t) Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura;
- (u) Notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, ou nos prazos específicos determinados nas demais cláusulas desta Escritura, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. No prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, comunicação de igual teor deve ser enviada:
- i. à CVM;

- ii. à CETIP; e
- iii. ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar.
- (v) Divulgar as informações referidas na alínea “o.11” do item “o” em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;
- (w) Calcular o Preço Unitário das Debêntures e divulgá-lo aos Debenturistas ou à CETIP através de seu *website* ou sempre que solicitado.

#### **11.5. Atribuições Específicas**

11.5.1. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora, para a proteção e defesa dos interesses dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento das obrigações previstas nesta Escritura:

- (a) Declarar, observadas as deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas e as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) Executar as garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Debenturistas;
- (c) Requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais;
- (d) Tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (e) Representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção e/ou liquidação extrajudicial da Emissora; e

11.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas “a” a “d” acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos Debenturistas titulares das Debêntures em Circulação. Na hipótese da alínea “e”, será necessário a deliberação da maioria dos Debenturistas titulares das Debêntures em Circulação.

#### **11.6. Remuneração do Agente Fiduciário**

11.6.1. Será devida ao Agente Fiduciário, pelo desempenho dos deveres e atribuições que

lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (a) Valor anual de R\$10.000,00 (dez mil reais), pagáveis em parcelas anuais, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia após a subscrição e integralização das Debêntures, e os demais pagamentos nos mesmos períodos subsequentes;
- (b) As parcelas serão atualizadas, na menor periodicidade admitida em lei, pelo IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a serem corrigidos anualmente desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados *pro-rata* dia se necessário.
- (c) As parcelas anuais não incluem as despesas relativas aos impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS 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: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5.00%, totalizando 11,15%.
- (d) O Agente Fiduciário deverá enviar aviso de cobrança da remuneração à Emissora com antecedência mínima de 15 (quinze) Dias Úteis da data de cada pagamento, sendo que, se a Emissora não receber referido aviso dentro do prazo acima, os pagamentos eventualmente efetuados com atraso, em razão do não recebimento, pela Emissora, de referido aviso, não estarão sujeitos a multas ou penalidades;
- (e) A remuneração aqui prevista será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- (f) As remunerações não incluem as despesas razoáveis e usuais com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas razoáveis e usuais com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas às Debêntures e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento; e
- (g) No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas razoáveis e usuais em que o Agente Fiduciário comprovadamente venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem

os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante 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 60 (sessenta) dias corridos, podendo, o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

#### 11.7. Despesas

11.7.1. 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. As despesas individualmente incorridas acima de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) deverão ser previamente autorizadas por escrito pela Emissora.

11.7.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

11.7.3. No caso de vencimento antecipado das obrigações previstas nesta Escritura, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios, 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 60 (sessenta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

11.7.4. 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 pela regulamentação aplicável;

- (b) Extração de certidões;
- (c) Locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, 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.

11.7.5. 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 11.7.1 e 11.7.2 acima, será acrescido à dívida da Emissora, preferindo a estas na ordem de pagamento.

## 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:**

*Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A.*

Rua Chucrí Zaidan, n.º920, 16º Andar, Conjunto 161, sala 71, Market Place Tower I, Vila Tramontano

CEP 04583-904, São Paulo - SP

At.: Nilton Bertuchi

Tel: (11) 3759-3335

Fax: (11) 3759-3490

E-mail: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

#### **Para a WTorre:**

*WTorre S.A.*

Rua Chucrí Zaidan, n.º920, 16º Andar, Conjunto 161, sala 71, Market Place Tower I, Vila Tramontano

CEP 04583-904, São Paulo - SP

At.: Nilton Bertuchi

Tel: (11) 3759-3335

Fax: (11) 3759-3490

E-mail: nilton.bertuchi@wtorre.com.br

**Para o Agente Fiduciário:**

*SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.*

Rua Doutor Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi

CEP 04530-001, São Paulo - SP

At.: Nelson Santucci Torres

Tel.: (11) 3048-9943

Fax: (11) 3048-9872

E-mail: nelson.torres@slw.com.br

**Para o Banco Liquidante:**

*Itaú Unibanco S.A.*

Rua Ururai, 111 – Prédio B - Térreo

CEP 03084-010, São Paulo – SP

At.: Luiz André N. Petito

Tel.: (11) 2797-4441

Fax: (11) 2797-3140

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

**Para o Escriturador Mandatário:**

*Itaú Corretora de Valores S.A.*

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Luiz André N. Petito

Tel.: (11) 2797-4441

Fax: (11) 2797-3140

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

**Para a CETIP:**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar

CEP 01452-001, São Paulo – SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Tel.: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

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

12.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. As comunicações feitas por fax serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de comprovante emitido pela máquina utilizada pelo remetente. As vias originais das comunicações deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 3 (três) Dias Úteis após o envio da mensagem.

12.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

12.1.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 12.1.3 acima serão arcados pela parte inadimplente.

## **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 uma renúncia a estes 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.

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

## **12.3. Título Executivo**

A presente Escritura e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

## **12.4. Custos de Registro**

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.

## **12.5. Prazos**

A não ser que de outra forma disposto nesta Escritura, os prazos estabelecidos na presente serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

#### 12.6. Integralidade

Esta Escritura constitui a integralidade das regras e disposições sobre a Emissão, revogando e substituindo toda e qualquer oferta, material, informação, proposta, negociação ou entendimento anterior, exceto aquelas constantes do Contrato de Distribuição, da proposta de prestação de serviços do Agente Fiduciário e outros documentos correlatos mencionados nesta Escritura e no Contrato de Distribuição, incluindo as declarações de Investidores Qualificados e publicações previstas na Instrução CVM 476.

#### 12.7. Aditamentos

Quaisquer Aditamentos deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e posteriormente arquivados na JUCESP.

#### 12.8. Lei Aplicável

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

#### 12.9. Foro

Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 1º de fevereiro de 2013

*[As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes]*



Páginas de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A., celebrado entre Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A., WTorre S.A. e SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., em 1º de fevereiro de 2013- Página 1 de 3



**VÉRTICO LIMEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.,**

na qualidade de Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:



**WTORRE S.A.,**

na qualidade de fiadora

Nome:

Cargo:

TABELÃO OLIVEIRA LIMA  
15ª Cartório de Notas  
Bol. José Roberto de Oliveira Lima  
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005  
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP  
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico  
de: DANIE ALBERTO JEMMA COBUCCI, MILTON BERTUSCHI,  
GABRIEL MONTEIRO e FLAVIO DOS SANTOS QUINTAL.  
SAO PAULO, 04 de Fevereiro de 2013. Total: R\$ 26,00 15:58:1

LEIAS MELO DE LIMA - ESCRIVENTE AUT.

VALIDO SOMENTE PARA AUTENTICIDADE

AB363969





Páginas de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A., celebrado entre Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A., WTorre S.A. e SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., em 1º de fevereiro de 2013- Página 2 de 3

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA. na qualidade de Agente Fiduciário

Nome: Felipe Coimbra Aloi Andre  
Cargo: Diretoria Compliance  
SLW CVC Ltda.

Nome: Nelson Santucci Torres  
Cargo: Agente Fiduciário  
SLWCVC Ltda.

TABELÃO OLIVEIRA LIMA  
15ª Cartório de Notas  
Bul. João Roberto de Oliveira Lima  
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005  
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP  
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico de: FELIPE COIMBRA ALOI ANDRE e NELSON SANTUCCI TORRES. SÃO PAULO, 04 de Fevereiro de 2013. Total: R\$ 13,00  
15:07:25

ICAIAS MELO DE LIMA - ESCRIVENTE AUT.

AB303917



Páginas de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A., celebrado entre Vértico Limeira Empreendimento Imobiliário S.A., WTorre S.A. e SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., em 1º de fevereiro de 2013- Página 3 de 3

Testemunhas:

Nome: Rodrigo Ferreira da Silva  
CPF: 317.442.158-63

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_



TABELIÃO OLIVEIRA LIMA  
15ª Cartório de Notas  
Bnl. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005  
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP  
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico  
de: RODRIGO FERREIRA DA SILVA  
SÃO PAULO, 04 de Fevereiro de 2013. Total: R\$ 6,50 16:13:48

ISAÍAS MELO DE LIMA - ESCRIVENTE AUT.



TABELIÃO OLIVEIRA LIMA  
15ª Cartório de Notas  
Bnl. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005  
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP  
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR econômico  
de: LUCIANO FONSECA DE OLIVEIRA  
SÃO PAULO, 04 de Fevereiro de 2013. Total: R\$ 6,50 16:01:12

ISAÍAS MELO DE LIMA - ESCRIVENTE AUT.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO  
DE SÃO PAULO  
DEBENTURE  
CERTIFICADO DE REGISTRO  
SOB O NÚMERO GISELA SIMILENA CESCHIN  
SECRETÁRIA GERAL  
ED001103-4/000



JUCESP