

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA E GARANTIA ADICIONAL REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO, DA ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, como emissora,

(a) **ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Quadra SHCS EQ nº 114/115, Conjunto A Bloco 1, CEP 71.377-400, Bairro Asa Azul, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.766.836/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Distrito Federal ("JCDF") sob o NIRE 533.0000742-0, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

e, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

(b) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, Ala B, salas 303 e 304– Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

e, ainda, na qualidade de intervenientes:

(c) **JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na Quadra SHCS EQ 114/115, Conjunto A Bloco 1, nº 41, salas 10 a 16 e 28 a 34, CEP 70.377-400, Bairro Asa Azul, inscrita no CNPJ sob o nº 06.056.990/0001-66, com seus atos constitutivos arquivados na JCDF sob o NIRE 533.000.0733-1, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("JC Engenharia");

(d) **JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO**, brasileiro, casado em regime de comunhão universal de bens com Ana Maria em 16.05.1970, engenheiro civil, residente e domiciliado no SHIS QI 15 chácara 31, Lago Sul, Brasília, Distrito Federal, CEP 71.635-550, portador da



carteira de identidade nº 169.847, inscrito no CPF sob o nº 001.997.021-87 ("José Celso" e, em conjunto com JC Engenharia, os "Garantidores");

(e) **ANA MARIA BAÊTA VALADARES GONTIJO**, brasileira, casada em regime de comunhão universal de bens com José Celso em 16.05.1970, empresária, residente e domiciliada na SHIS QI 15, Chácara 31, Lago Sul, Brasília, Distrito Federal, portadora da carteira de identidade nº 132.530-SSP/DF, inscrita no CPF sob o nº 855.154.341-53 ("Ana Maria"); e

(f) **JCVG PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na Quadra SHCS EQ 114/115, Conjunto A, Bloco 01, nº 41 – Sala 26, na Cidade de Brasília, Distrito Federal CEP 30140-110, registrada perante a JCDF sob o nº 533.000.1103-6 e inscrita no CNPJ/ MF 04.169.0690/0001-68 ("JCVG");

vêm por esta firmar, na melhor forma de direito, o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – DAS AUTORIZAÇÕES

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 15 de julho de 2014 ("AGE"), na qual foram deliberadas e aprovadas (i) as condições da Emissão conforme disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e (ii) a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e das Hipotecas (conforme abaixo definidos).

1.2. A Fiança (conforme abaixo definido) outorgada pela JC Engenharia foi deliberada e aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da JC Engenharia realizada em 15 de julho de 2014, cuja ata será registrada na JCDF e publicada (i) no Diário Oficial do Distrito Federal; e (ii) jornal "Valor Econômico - Brasília".

Cláusula Segunda – DOS REQUISITOS

A emissão das Debêntures será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários.



20 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

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

2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Distrito Federal e Publicação da Ata da AGE

2.2.1. A AGE que deliberou a Emissão será arquivada na JCDF e publicada no (i) Diário Oficial do Distrito Federal; e (ii) no jornal “Valor Econômico - Brasília”, em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 62 e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Inscrição e Registro da Escritura de Emissão

2.3.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JCDF em até 5 (cinco) dias contados da data de assinatura da Escritura ou aditamentos, de acordo com o inciso II e o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

2.3.2. Após a realização das inscrições mencionadas no item 2.3.1 acima, deverá ser entregue ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original do respectivo documento devidamente registrado em até 10 (dez) dias contados da data de assinatura desta Escritura ou de seus eventuais aditamentos.

2.4. Registro para Colocação e Negociação

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

2.4.2. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição e as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.4.3. Não obstante o descrito no item 2.4.2. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido no item 5.1.3. abaixo), depois de decorridos 90 (noventa) dias corridos contados da data de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e do cumprimento, pela Emissora dos itens descritos no artigo 17 da Instrução CVM 476.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

2.5. Constituição da Fiança

2.5.1. Em função da garantia fidejussória prestada pelos Garantidores nos termos do item 6.24.1 abaixo, a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes ou domicílio, conforme o caso, da Emissora, do Agente Fiduciário e de cada um dos Garantidores, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ("Lei de Registros Públicos").

2.5.2. A Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes da Emissora, do Agente Fiduciário e dos Garantidores em até 10 (dez) dias contados da data de assinatura do respectivo documento.

2.5.3. Caso a Emissora não providencie os registros previstos no item 2.5.2. acima dentro do prazo, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do artigo 62, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, promover os registros acima previstos, devendo a Emissora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros. A eventual realização do registro pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, nos termos da presente Escritura de Emissão.

2.6. Constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Conta Vinculada

2.6.1. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e observado o disposto na Cláusula 6.24.2 abaixo, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", celebrado em 15 de julho de 2014, entre o Agente Fiduciário, o Banco Centralizador (conforme definido no respectivo documento) e a Emissora ("Contrato de Cessão Fiduciária"), e será constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede ou domicílio das partes signatárias do referido instrumento, na forma prevista nos artigos 129, 5º, e 130 da Lei de Registros Públicos e no artigo 1.361, § 1º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

2.6.1. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser registrado nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo no prazo estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

2.6.2. Após a realização dos registros mencionados nos itens 2.6.1 e 2.6.2 acima deverá ser entregue ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original dos respectivos documentos registrados, dentro do prazo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

2.7. Constituição das Hipotecas

2.7.1. Nos termos do artigo 62, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e observado o disposto na Cláusula 6.24.3 abaixo, as Hipotecas (conforme definido abaixo) foram formalizadas por meio da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Terceiro Grau" e da "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária em Primeiro Grau", a serem celebradas entre o Agente Fiduciário, a Emissora e a Principal Construções Ltda. (sendo os dois instrumentos referidos em conjunto como "Escrituras de Hipoteca" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Instrumentos de Garantia"), e serão constituídas mediante o registro das Escrituras de Hipoteca nas matrículas dos imóveis, conforme previsto nas Escrituras de Hipoteca.

2.7.2. As Escrituras de Hipoteca deverão ser prenotadas no Oficial de Registro de Imóveis competente e registradas nas matrículas dos imóveis nos prazos estabelecidos nas respectivas Escrituras de Hipoteca.

2.7.3 Após a realização dos registros mencionados nos itens 2.7.1 e 2.7.2 acima deverá ser entregue ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original dos respectivos documentos registrados, dentro do prazo previsto nas Escrituras de Hipoteca.

2.8. Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.8.1. Por se tratar de oferta para distribuição pública com esforços restritos de colocação e sem a utilização de prospecto, a Oferta Restrita poderá vir a ser registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de informar a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 2º do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", estando referido registro condicionado a expedição, até a data de encerramento da Oferta Restrita, de diretrizes específicas para o cumprimento desta obrigação.

Cláusula Terceira – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. A Emissora tem por objeto social (i) a construção incorporação e comercialização de imóveis, próprios ou de terceiros; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a



construção civil, atuando na construção de obras de arte, terraplanagem e áreas afins; e (iv) a participação como sócia ou acionista em outras sociedades.

Cláusula Quarta – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados ao pagamento integral do saldo (i) da “Cédula de Crédito Bancário n.º 101114050012500” emitida em 29 de maio de 2014 pela Emissora em favor do Itaú Unibanco S.A. (“Itaú Unibanco”), com valor de R\$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) na data de sua emissão, (ii) da “Cédula de Crédito Bancário n.º 101114070000600” emitida em 3 de julho de 2014 pela Emissora em favor do Itaú Unibanco, com valor de R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais) na data de sua emissão, e (iii) dos contratos financeiros listados no Anexo I.

Cláusula Quinta – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

5.1. Colocação

5.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de garantia firme de colocação da totalidade das Debêntures (“Oferta Restrita”), com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários (“Coordenador Líder”).

5.1.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 (“Plano de Distribuição”). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), nos termos do item 5.1.3 abaixo, sendo possível a subscrição ou aquisição das Debêntures por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

5.1.3. O público alvo da Oferta Restrita será composto por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 409”), observado ainda o disposto nos incisos I e II do artigo 4º da Instrução CVM 476 (“Investidores Qualificados”).

5.1.3.1. Nos termos da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução CVM 409, para fins da Oferta Restrita descrita na presente Cláusula: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas consideradas Investidores Qualificados deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.1.4. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos administrado e operacionalizado pela CETIP, e com o Plano de Distribuição descrito nesta Cláusula Quinta.

5.1.5. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando estar ciente de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociação previstas nesta Escritura de Emissão e na regulamentação aplicável, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

5.1.6. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

5.1.7. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

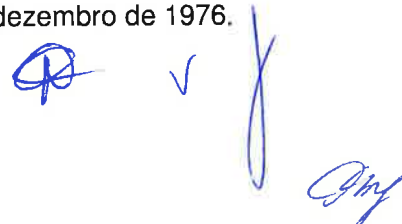
5.2. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

5.2.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas, no mercado primário, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, calculada conforme item 6.12 abaixo, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento ("Preço de Subscrição").

5.2.1.1. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo Preço de Subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

5.3 Negociação

5.3.1. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21. As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observado o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. As Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, exceto se a Emissora obtiver o registro de que trata o artigo 21 da Lei nº 6.385 de 7 de dezembro de 1976.



2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

Cláusula Sexta – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1. Série

6.1.1. A Emissão será realizada em série única.

6.2. Valor Total da Emissão

6.2.1. O valor total da Emissão será de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão").

6.3. Quantidade de Debêntures

6.3.1. Serão emitidas 10.000 (dez mil) Debêntures.

6.4. Número da Emissão

6.4.1. Esta Emissão representa a 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora.

6.5. Banco Liquidante e Escriturador Mandatário

6.5.1. O banco liquidante da Emissão é o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante") e o escriturador mandatário das Debêntures é a Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64 ("Escriturador Mandatário").

6.6. Data de Emissão das Debêntures

6.6.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 25 de julho de 2014 ("Data de Emissão").

6.7. Valor Nominal Unitário das Debêntures

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



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

6.8. Forma, Conversibilidade e Comprovação da Titularidade das Debêntures

6.8.1. As Debêntures serão da forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautela ou certificados, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

6.8.2. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela instituição financeira responsável pela escrituração das Debêntures, qual seja, o Escriturador Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista quando as Debêntures estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP.

6.9. Espécie

6.9.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantia adicional real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pelas Hipotecas (conforme definidos abaixo), nos termos desta Escritura de Emissão.

6.10. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

6.10.1. As Debêntures terão prazo de vigência de 10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de julho de 2024 ("Data de Vencimento").

6.11. Amortização

6.11.1. A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizada mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 25 de agosto de 2014 e os demais no dia 25 dos meses subsequentes, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento (ou na data em que ocorrer o Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, se for o caso) . O percentual do Valor Nominal Unitário a ser amortizado nas 119 (cento e dezenove) primeiras parcelas será correspondente a 0,835% (oitocentos e trinta e cinco centésimos por cento) e o percentual de amortização do Valor Nominal Unitário da última parcela será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário.

6.12. Remuneração

6.12.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado.

6.12.2. A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios a partir da Data de Emissão, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias



✓





diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa ("Spread") de 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) ao ano, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal das Debêntures ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário e será paga ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido no item 6.12.4. abaixo, de acordo com a fórmula constante no item 6.12.3 abaixo ("Remuneração").

6.12.3. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

Fator de Juros Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

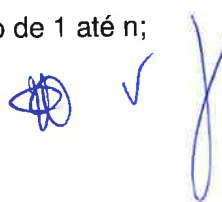
$$\text{Fator de Juros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

FatorDI produtivo das Taxas DI-Over, da data de início do Período de Capitalização (conforme definido abaixo) inclusive, até a data de cálculo da Remuneração exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;





nDI número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), sendo “n” um número inteiro;

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

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

onde:

DI_k Taxa DI, de ordem k, divulgada pela CETIP válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

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

onde:

spread 3,9800;

DP É o número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro;

6.12.3.1. O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

6.12.3.2. Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

6.12.3.3 Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.





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

6.12.3.5. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

6.12.4. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (conforme definida abaixo) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.12.5. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

6.12.5.1. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da utilização e/ou extinção da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) dias úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será convocada, pelo Agente Fiduciário, Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), nos termos da Cláusula Nona abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em prazo superior que venha a ser definido de comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão das Debêntures ou a partir da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último. As Debêntures adquiridas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

6.12.5.2. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

6.12.6. Caso a Taxa DI volte a ser apurada/divulgada e/ou sua utilização volte a ser permitida antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 6.12.5.1. acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas, se convocada, deverá ser realizada e estabelecer que a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos deste item 6.12.6., a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

6.12.7. Os Garantidores desde já concordam com o disposto no item 6.12.6. acima, declarando que o ali disposto não importará em novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança (conforme abaixo definida) válida e em pleno vigor. Os Garantidores desde já concordam e se obrigam a firmar todos e quaisquer instrumentos necessários à efetivação do disposto nesta Cláusula.

6.13. Pagamento da Remuneração

6.13.1. A Remuneração será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 25 de agosto de 2014 e os demais no dia 25 dos meses subsequentes, devendo o último pagamento ocorrer na Data de Vencimento (ou na data em que ocorrer o Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, se for o caso) ("Data de Pagamento da Remuneração").

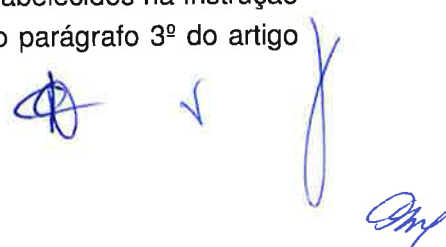
6.13.2. Farão jus aos pagamentos aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil anterior a cada Data de Pagamento prevista na presente Escritura de Emissão.

6.14. Repactuação

6.14.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.15. Aquisição Facultativa

6.15.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 476, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo



55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou serem novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em Circulação.

6.16. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.16.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos Debenturistas, realizar, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), mediante o envio ou a publicação da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial) das Debêntures em circulação ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão (ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como dos Encargos Moratórios e do prêmio de resgate, conforme abaixo definido ("Prêmio de Resgate"):

Período	Prêmio (flat)
25º ao 36º mês (de 25 de julho de 2016 a 24 de julho de 2017)	1,50%
37º ao 48º mês (de 25 de julho de 2017 a 24 de julho de 2018)	1,25%
49º ao 60º mês (de 25 de julho de 2018 a 24 de julho de 2019)	1,00%
61º ao 72º mês (de 25 de julho de 2019 a 24 de julho de 2020)	0,85%
73º ao 84º mês (de 25 de julho de 2020 a 24 de julho de 2021)	0,70%
85º ao 96º mês (de 25 de julho de 2021 a 24 de julho de 2022)	0,55%
97º ao 108º mês (de 25 de julho de 2022 a 24 de julho de 2023)	0,40%
109 ao 120º mês (de 25 de julho de 2023 a 24 de julho de 2024)	0,25%



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

6.16.1.1 Observado o disposto no item 6.16.1. acima, o Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação individual ou publicação de anúncio pela Emissora dirigida ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total"), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ("Data do Resgate Antecipado Facultativo Total") que deverá, necessariamente, ser um Dia Útil. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão constar (i) a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (ii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.16.1.2 O Resgate Antecipado Total deverá ser comunicado à CETIP, ao Banco Liquidante e ao Escriturador Mandatário com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da Data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.16.3. O pagamento das Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total será feito (i) por meio dos procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e/ou (ii) mediante depósito em contas correntes indicadas pelos Debenturistas a ser realizado pelo Banco Liquidante e pelo Escriturador Mandatário, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.

6.16.4. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser canceladas.

6.17. Resgate Antecipado Obrigatório

6.17.1 Caso seja realizada captação de recursos pela Emissora, ou sociedades sob controle comum, por meio da cessão de recebíveis de locação a serem utilizados de lastro em emissão, pública ou privada, de certificados de recebíveis imobiliários ("Emissão de CRI"), a Emissora deverá obrigatoriamente resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado Obrigatório"), no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil, contados da data de recebimento dos recursos pela Emissora ou pela sociedade sob controle comum, conforme o caso, de referida Emissão de CRI. Caso os recursos captados com a Emissão de CRI sejam insuficientes para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade das Debêntures, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definida no item 6.19. abaixo), observado que neste caso, a totalidade dos recursos captados com a Emissão dos CRI deverá ser aplicada, necessariamente, na Amortização Extraordinária Obrigatória, não sendo facultado à Emissora sua utilização de forma diversa.

40 ✓ f
Any

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

6.17.2. A Emissora deverá enviar comunicação ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, por meio de publicação de anúncio ou de comunicação individual ("Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório"), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contados da data prevista para realização do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório ("Data do Resgate Antecipado Obrigatório"), que deverá, necessariamente ser um Dia Útil. Na Comunicação do Resgate Antecipado Obrigatório deverão constar (i) a Data do Resgate Antecipado Obrigatório; e (ii) quaisquer outras informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas.

6.17.3. O Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser comunicado à CETIP, ao Banco Liquidante e ao Escriturador Mandatário com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da Data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.17.4. O Resgate Antecipado Obrigatório será realizado pelo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão (ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso) até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório, bem como dos Encargos Moratórios e de eventual Prêmio de Resgate (conforme acima definido) a ser pago pela Emissora aos Debenturistas e deverá seguir os procedimentos adotados pela CETIP.

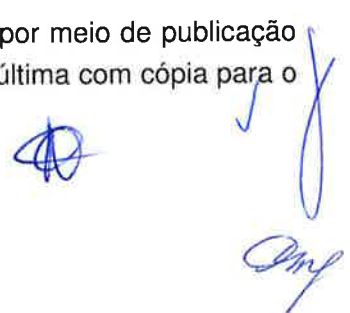
6.17.5. Caso o Resgate Antecipado Obrigatório ocorra até o final do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (inclusive) não será devido o Prêmio de Resgate. Caso, no entanto, o Resgate Antecipado Obrigatório ocorra a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive) a Emissora deverá efetuar o pagamento do Prêmio de Resgate, conforme previsto na tabela do item 6.16.1 acima.

6.17.6. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Obrigatório deverão ser canceladas.

6.18. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado

6.18.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures em Circulação, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, a qual será endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar o resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"):

- (i) a Emissora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de publicação de anúncio ou de comunicação individual aos Debenturistas, esta última com cópia para o



Agente Fiduciário ("Aviso de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo (a) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será relativa à totalidade ou a parte das Debêntures em Circulação; (b) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em Circulação, a quantidade de Debêntures em Circulação objeto da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, observado o disposto no inciso IV abaixo; (c) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures; (d) o valor do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo; (e) a forma de manifestação, à Emissora, pelos Debenturistas que optarem pela adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; (f) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, que será a mesma para todas as Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de publicação do Aviso de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e (g) demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Debenturistas e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado;

- (ii) a Emissora deverá (a) na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário a respectiva data do resgate antecipado; e (b) com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador Mandatário, ao Banco Liquidante e à CETIP a respectiva data do resgate antecipado;
- (iii) o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido aos Debenturistas, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo;
- (iv) caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado se refira a parte das Debêntures em Circulação, e a quantidade de Debêntures que tenham sido indicadas em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado seja maior do que a quantidade à qual a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado foi originalmente direcionada, então o resgate antecipado será parcial, feito mediante sorteio a ser coordenado pelo Agente Fiduciário. Os Debenturistas sorteados serão informados, por escrito, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da data de resgate sobre o resultado do sorteio;

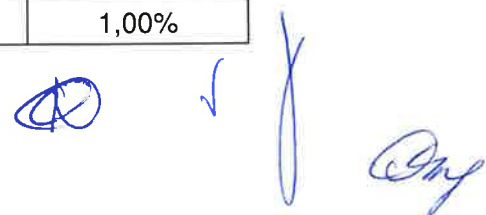
  


- (v) o pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado será realizado nos termos da Cláusula 6.25 abaixo;
- (vi) o resgate antecipado será realizado, com relação às Debêntures (a) que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, em conformidade com os procedimentos operacionais da CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas antecipadamente serão realizadas fora do âmbito da CETIP; e (b) que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriitador Mandatário; e
- (vii) as Debêntures objeto do Oferta Facultativa de Resgate Antecipado serão ser canceladas.

6.19. Amortização Extraordinária

6.19.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, e independentemente da anuência dos Debenturistas, realizar, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive), mediante o envio ou a publicação da Comunicação da Amortização Extraordinária (conforme definido abaixo), a amortização extraordinária facultativa das Debêntures em Circulação ("Amortização Extraordinária Facultativa") e deverá, por ocorrência da Emissão de CRI, realizar, a qualquer tempo, a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures em Circulação ("Amortização Extraordinária Obrigatória") e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Facultativa ("Amortização Extraordinária"), que será, em ambos os casos, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, mediante o pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, que será amortizada, acrescida da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária, bem como dos Encargos Moratórios e do prêmio de amortização incidente sobre a fração do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária, conforme tabela abaixo ("Prêmio de Amortização"):

Período	Prêmio (flat)
25º ao 36º mês (de 25 de julho de 2016 a 24 de julho de 2017)	1,50%
37º ao 48º mês (de 25 de julho de 2017 a 24 de julho de 2018)	1,25%
49º ao 60º mês	1,00%



29 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

(de 25 de julho de 2018 a 24 de julho de 2019)	
61º ao 72º mês (de 52 de julho de 2019 a 24 de julho de 2020)	0,85%
73º ao 84º mês (de 25 de julho de 2020 a 24 de julho de 2021)	0,70%
85º ao 96º mês (de 25 de julho de 2021 a 24 de julho de 2022)	0,55%
97º ao 108º mês (de 25 de julho de 2022 a 24 de julho de 2023)	0,40%
109 ao 120º mês (de 25 de julho de 2023 a 24 de julho de 2024)	0,25%

6.19.1.1. Observado o disposto no item 6.19.1. acima, a Amortização Extraordinária somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação individual ou publicação de anúncio pela Emissora dirigida ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas ("Comunicação da Amortização Extraordinária"), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias contados da data prevista para realização da efetiva Amortização Extraordinária ("Data da Amortização Extraordinária"), que deverá, necessariamente, ser um dia útil. Na Comunicação da Amortização Extraordinária deverão constar, (a) a Data da Amortização Extraordinária; (b) o percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado Extraordinariamente; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária.

6.19.2. Os valores pagos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional (inclusive independentemente de qualquer aditamento a esta Escritura de Emissão), mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

6.19.3. A Amortização Extraordinária deverá ser comunicada à CETIP, ao Banco Liquidante e ao Escriturador Mandatário com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da Data da Amortização Extraordinária.

6.19.4. O pagamento das Debêntures objeto de Amortização Extraordinária será feito (i) por meio dos procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; e/ou (ii) mediante depósito em contas correntes indicadas pelos Debenturistas a ser realizado pelo Banco Liquidante e pelo Escriturador Mandatário, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.



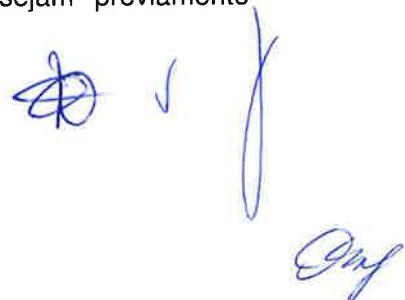
6.20. Vencimento Antecipado

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

6.20.1. As Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos) e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos de quaisquer dos documentos da Emissão ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nos itens 6.20.2. e 6.20.3. abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

6.20.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados neste item 6.20.2. acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Emissora ou consulta aos Debenturistas ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (a) não pagamento pela Emissora e/ou pelos Garantidores de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, devidas aos Debenturistas na respectiva data de pagamento;
- (b) cessão ou qualquer forma de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, conforme aplicável, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Instrumentos de Garantia, exceto se previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação;
- (c) com relação a qualquer dos bens objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou das Hipotecas e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, nos termos dos respectivos contratos, conforme aplicável, qualquer forma de alteração, alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus (exceto pelas próprias Garantias), ou permissão que qualquer dos atos acima seja realizado, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, exceto quando sejam previamente aprovados pelos Debenturistas;



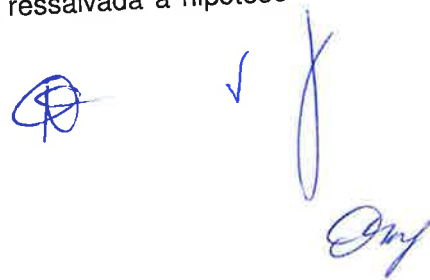
- (d) realização de redução de capital social da Emissora e/ou da JC Engenharia, após a data de assinatura desta Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (e) proposta pela Emissora e/ou por qualquer dos Garantidores, a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; requerimento pela Emissora e/ou por qualquer dos Garantidores, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou, ainda, pedido de autofalência pela Emissora e/ou pela JC Engenharia;
- (f) (a) decretação de falência da Emissora e/ou da JC Engenharia ou decretação de insolvência civil de José Celso; (b) pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou pela JC Engenharia ou pedido de insolvência civil formulado por José Celso; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou da JC Engenharia ou de insolvência civil em face de José Celso e não devidamente elidido no prazo de até 15 (quinze) dias ou no prazo legal, dos dois o menor;
- (g) com exceção ao mínimo definido em lei, pelo pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio pela Emissora caso a Emissora esteja inadimplente com as suas obrigações descritas na Escritura de Emissão e nos Instrumentos de Garantia;
- (h) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) cessação pela Emissora e/ou pela JC Engenharia de suas atividades empresariais ou adoção de medidas societárias voltadas à sua liquidação ou dissolução;
- (j) se qualquer documento da Emissão ou qualquer uma de suas disposições substanciais forem revogadas, anuladas, rescindidas, se tornarem nulas, inválidas, inexecutáveis ou deixarem de estar em pleno efeito e vigor;
- (k) não realização do Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme o caso, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão;
- (l) caso a Emissora ceda, transfira, renuncie, grave, onere ou de qualquer outra forma aliene os imóveis objeto da Hipoteca em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas.



20 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

6.20.3 Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados neste item 6.20.3. não sanados no prazo de cura, quando aplicável, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), nos termos do item 6.20.3.1. abaixo, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a qual ficará condicionada à entrega de notificação nesse sentido pelo Agente Fiduciário à Emissora e aos Garantidores, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático"):

- (a) qualquer alteração do atual controle societário, direto ou indireto, da Emissora sem prévia aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (b) vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores de quaisquer obrigações financeiras, exceto por aquelas obrigações financeiras relativas às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, as quais já estão tratadas no item 6.20.3.(a) acima, em valor individual ou agregado, superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) com os Debenturistas (desde que não relacionados com a Emissão) e/ou com terceiros;
- (c) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula Quarta acima;
- (d) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se: (i) previamente autorizado por Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação; ou (ii) não resultar em alteração da atividade principal da Emissora;
- (e) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou contra os Garantidores no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), que não seja elidido dentro do prazo legal. O valor a que se refere este item (e) será atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M");
- (f) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora e/ou da JC Engenharia sem prévia aprovação de, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares das Debêntures em Circulação reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas convocada especificamente para este fim, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, ressalvada a hipótese prevista no parágrafo primeiro do referido artigo;

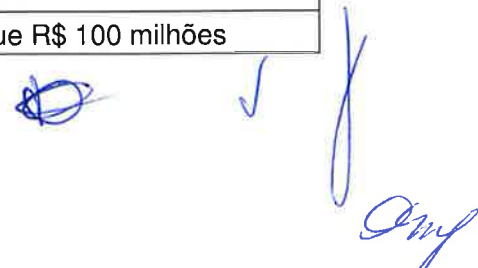


- (g) existência de decisão judicial ou decisão administrativa cujos efeitos não sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) dias contados de sua ciência ou dentro do prazo legal, dos dois o menor, e/ou existência de sentença judicial transitada em julgado ou laudo arbitral definitivo, declarando a invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade de qualquer das Garantias, exceto se for efetuada sua substituição de forma satisfatória, após consulta aos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas convocada especialmente para esta finalidade;
- (h) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Garantidores de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária e/ou nas Escrituras de Hipoteca não sanada no período de 5 (cinco) dias da sua ocorrência;
- (i) caso as Garantias previstas na Cláusula 6.24 abaixo tornem-se insuficientes e a Emissora não realize sua substituição e/ou reforço na forma do disposto no artigo 333, inciso III do Código Civil e nos respectivos Instrumentos de Garantia;
- (j) não constituição das Garantias, nos termos e prazos definidos nos Instrumentos de Garantia;
- (k) existência de qualquer sentença judicial condenatória transitada em julgado contra a Emissora e/ou contra os Garantidores que versem sobre aspectos socioambientais da Emissora e/ou dos Garantidores;
- (l) instauração ou existência de qualquer litígio, fiscalização ou qualquer outro procedimento, judicial ou extrajudicial, que, a critério dos Debenturistas, cause ou possa causar uma alteração relevante nos negócios, na condição financeira ou nas condições socioambientais da Emissora e/ou dos Garantidores, capaz de interferir em sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;
- (m) questionamento judicial desta Escritura de Emissão e/ou de quaisquer das Garantias;
- (n) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de parte substancial de seus ativos;
- (o) inobservância da legislação socioambiental e das condicionantes das licenças e autorizações socioambientais da Emissora ou da JC Engenharia, conforme aplicável;



- (p) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão da concessão, autorizações, licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para que a Emissora possa operar;
- (q) concessão de medida liminar que inviabilize ou gere a paralisação das atividades da Emissora por mais de 5 (cinco) dias;
- (r) a inscrição da Emissora e/ou da JC Engenharia, ou de suas subsidiárias, incluindo funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em seu favor no cadastro de empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, instituído pela Portaria n.º 02, de 12 de maio de 2011, do Ministério do Trabalho e do Emprego e Secretaria de Recursos Humanos;
- (s) caso a Emissora, após recebimento de notificação do Agente Fiduciário, não realize o Reforço da Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da cláusula 3.5.5. do Contrato de Cessão Fiduciária
- (t) existência, de qualquer decisão judicial final e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora e/ou contra os Garantidores em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). O valor a que se refere este item (e) será atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pelo IGP-M;
- (u) caso provarem-se falsas, incompletas ou enganosas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Garantidores nesta Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantias; e
- (v) não observância, pela JCVG, de qualquer dos índices financeiros abaixo (em conjunto, "Índices Financeiros"), a serem apurados pelo Auditor Independente (conforme definido abaixo) anualmente, e acompanhados pelo Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações, tendo por base as Demonstrações Financeiras Consolidadas da JCVG (conforme definido abaixo), a partir, inclusive, das Demonstrações Financeiras Consolidadas da JCVG relativas a 31 de dezembro de 2014:

Período	Índice
Exercício Social de 2014 (jan-dez)	Dívida Líquida igual ou menor que R\$ 200 milhões
Exercício Social de 2015 (jan-dez)	Dívida Líquida igual ou menor que R\$ 150 milhões
Exercício Social de 2016	Dívida Líquida igual ou menor que R\$ 100 milhões



2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

(jan-dez)	
Exercício Social de 2017 a 2024 (jan-dez)	Dívida Líquida igual ou menor do que 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido da JCVG

6.20.3.1 Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), conforme previsto na Cláusula Sétima abaixo, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar da data em que tomar ciência do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático ou for assim informado por quaisquer dos Debenturistas ou pela Emissora, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das Debêntures.

6.20.4. Na Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 6.20.3.1 acima, que será instalada de acordo com os procedimentos e quórum previsto na Cláusula Nona desta Escritura de Emissão, os Debenturistas poderão optar, desde que 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. Caso referida Assembleia Geral de Debenturistas não ocorra devido a ausência de todos os Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá considerar as Debêntures antecipadamente vencidas.

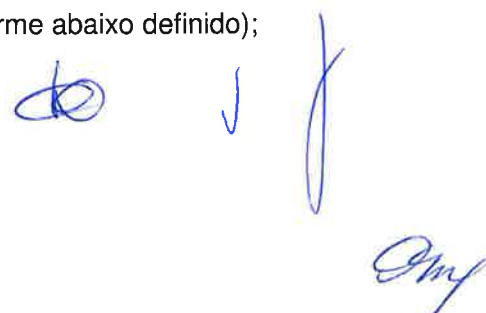
6.20.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Montante Devido Antecipadamente, em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário por meio de carta protocolizada ou encaminhada com aviso de recebimento no endereço constante da Cláusula Nona desta Escritura de Emissão.

6.20.5.1. A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverá comunicar a CETIP sobre o pagamento de que trata o item 6.20.5. acima, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência.

6.20.6. As referências a “controle” encontradas nesta Cláusula Quarta deverão ser entendidas como tendo o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

6.20.7. Para fins desta Escritura, será utilizado para cálculo dos Índices Financeiros as Demonstrações Financeiras Consolidadas da JCVG, considerando-se, para tanto, as seguintes definições:

I. “Dívida Líquida”: Dívida subtraídas as Disponibilidades (conforme abaixo definido);







- II. “Dívida”: Soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil / leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional. Inclui também os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), incluindo contas a pagar em decorrência da aquisição de outras empresas e imóveis, bem como dívidas financeiras de empresas adquiridas e não consolidadas. Inclui as dívidas proporcionais às participações em outras sociedades não consolidadas pela empresa e exclui as dívidas proporcionais de outros sócios em outras sociedades consolidadas integralmente pela empresa. Não inclui os financiamentos à construção de imóveis destinados à venda (incorporação imobiliária), com fundos originários do Sistema Financeiro de Habitação e/ou Carteira Hipotecária, quando a tomadora for a JC Engenharia e/ou suas controladas;
- III. “Disponibilidades”: Disponibilidades em caixa, aplicações financeiras e ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), excluindo os valores em conta reserva, conta vinculada ou *escrow account*;
- IV. “Patrimônio Líquido”: Patrimônio líquido excluindo a variação das reservas de reavaliação e a variação de acionistas minoritários;

6.21. Multa e Juros Moratórios

6.21.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora e/ou pelos Garantidores de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora e/ou pelos Garantidores, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração devida nos termos desta Escritura de Emissão, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) a multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) a juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento (“Encargos Moratórios”).

6.22. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

6.22.1. Sem prejuízo do disposto no item 6.21. acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Debêntures e/ou encargos moratórios a

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629053 em 29/07/2014.

partir da data em que o valor correspondente seja disponibilizado pela Emissora ao Debenturista, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a referida data.

6.23. Imunidade ou Isenção de Debenturistas

6.23.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante, com cópia para a Emissora, 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.

6.24. Garantias

6.24.1. Fiança

6.24.1.1. Como garantia do fiel e pontual pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias assumidas nesta Escritura de Emissão pela Emissora, os Garantidores prestam fiança, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se, bem como a seus sucessores a qualquer título, como fiadora, principal pagadora, coobrigada e devedora solidária com a Emissora, por todos os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão e nos Instrumentos de Garantia, nos termos descritos a seguir ("Fiança").

6.24.1.2. Os Garantidores declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores por toda e qualquer obrigação, principal e/ou acessória, presente e/ou futura, incluindo: (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração e eventuais Encargos Moratórios, calculados nos termos desta Escritura de Emissão; e (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de despesas judiciais e extrajudiciais e/ou, quando houver, honorários advocatícios, decorrentes dos Instrumentos de Garantias, verbas indenizatórias devidas diretamente pela Emissora no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral bem como no âmbito da Emissão ("Obrigações Garantias").

6.24.1.3. O valor relativo às Obrigações Garantidas será pago pelos Garantidores no prazo de 2 (dois) dias úteis, contado a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário aos Garantidores informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, incluindo, mas não se limitando aos montantes devidos aos Debenturistas a título

10

✓

gmy

de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza. Os pagamentos serão realizados pelos Garantidores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, fora do ambiente da CETIP.

6.24.1.4. Os Garantidores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 77 e 595, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 ("Código de Processo Civil").

6.24.1.4.1. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Garantidores com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.





6.24.1.5. Os Garantidores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham, individualmente ou em conjunto a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto deste item 6.24.1, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Garantidores obrigam-se a somente exigir tais valores da Emissora após a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.24.1.6. A presente Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

6.24.1.7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Garantidores em relação à Fiança ora prestada será efetuado de modo que os Debenturistas recebam dos Garantidores os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emissora, ou seja, livre e líquido de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros.

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

6.24.1.9. A Sra. **ANA MARIA BAÊTA VALADARES GONTIJO**, acima qualificada, em razão do que dispõe o inciso III, do artigo 1.647 do Código Civil, na qualidade de cônjuge do Sr. José Celso, neste ato, declara-se ciente e autoriza-o a prestar a Fiança, nos termos dispostos acima, em especial em renunciar os benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

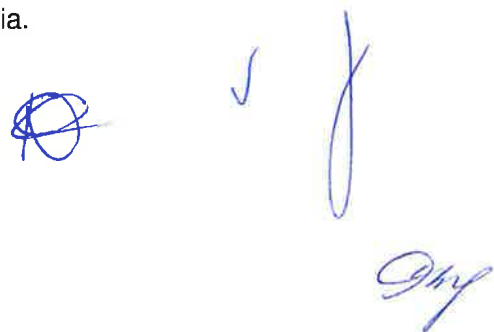
6.24.2. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

6.24.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será constituída, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, a cessão fiduciária (i) da totalidade dos direitos creditórios, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos pela Emissora, na qualidade de condômina, contra o Condomínio do Complexo Comercial Taguatinga Shopping ("Condomínio"); (ii) todos os direitos de crédito de titularidade da Emissora detidos contra o Banco Centralizador (conforme definindo no Contrato de Cessão Fiduciária) como resultado dos valores depositados na conta vinculada de titularidade da Emissora de nº 18885-3, mantida no Banco Centralizador na agência 8541 ("Conta Vinculada"), na qual serão depositados a totalidade dos direitos creditórios devidos pelo Condomínio à Emissora; e (iii) a totalidade dos créditos de titularidade da Emissora contra o Banco Centralizador decorrentes de investimentos de recursos existentes na Conta Vinculada que sejam realizados nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios").

6.24.3. Hipotecas

6.24.3.1. Nos termos das Escrituras de Hipoteca, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas será constituída, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, (i) a hipoteca de terceiro grau sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel localizado no Lote 40, Rua 210, Quadra QS 01, Águas Claras, na Cidade de Taguatinga, Distrito Federal, correspondente à 343 (trezentas e quarenta e três) unidades integrantes das duas torres corporativas objeto das matrículas nºs 196.514 à 196.531, e 196.533 à 196.716 todas do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal ("Hipoteca de Terceiro Grau") e (ii) hipoteca de primeiro grau sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel localizado no Lote 40, Rua 210, Quadra QS 01, Águas Claras, na Cidade de Taguatinga, Distrito Federal, correspondente à 332 (trezentos e trinta e duas) unidades integrantes das duas torres corporativas objeto das matrículas nºs 280.191 à 280.522, todas do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal ("Hipoteca de Primeiro Grau") e, em conjunto com a Hipoteca de Terceiro Grau, as "Hipotecas" e, em conjunto com a Fiança e com a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as "Garantias").

6.24.4. Qualquer das Garantias poderá ser livremente excutida pelo Agente Fiduciário, quantas vezes julgar necessário, na ocorrência de inadimplemento por parte da Emissora e/ou dos Garantidores de qualquer das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e nos Instrumentos de Garantia, não havendo qualquer ordem de preferência.



20 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

6.24.5. O Agente Fiduciário fica desde já autorizado e constituído de todos os poderes para, em nome da Emissora, promover o registro das Garantias, caso a Emissora não o faça, às expensas da Emissora, nos termos do artigo 62, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações. A eventual realização dos registros pelo Agente Fiduciário não descaracterizará o inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Emissora, nos termos da presente Escritura de Emissão.

6.24.6. Caso quaisquer das Garantias venha a se tornar insuficiente, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, este poderá solicitar a substituição ou reforço da garantia considerada insuficiente, na forma do art. 333, inciso III do Código Civil, e nos termos dos Instrumentos de Garantia.

6.25. Forma e Local de Pagamento





6.25.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP terão os seus pagamentos realizados pelo Escriturador Mandatário das Debêntures ou na sede da Emissora, se for o caso.

6.26. Prorrogação dos Prazos

6.26.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente desta Escritura de Emissão, se o vencimento coincidir com dia que seja um feriado nacional, sábado ou domingo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura de Emissão será considerado "Dia Útil" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

6.27. Publicidade

6.27.1. Os atos societários da Emissora serão publicados nos jornais usualmente utilizados pela Emissora, quais sejam: o (i) Diário Oficial do Distrito Federal e (ii) jornal "Valor Econômico - Brasília". Não obstante, todas as publicações que tiverem relação com a Emissão ou envolvam interesses dos Debenturistas exceto atos societários, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos ou anúncios, no (i) Diário Oficial do Distrito Federal e no (ii) jornal "Valor Econômico - Brasília", sendo certo que caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo de publicação.

Cláusula Sétima – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

7.1. Sem prejuízo das demais obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos instrumentos que formalizam as Garantias, a Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (a) Fornecer ao Agente Fiduciário no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o que ocorrer primeiro entre o 90º (nonagésimo) dia contado do término de cada exercício social e a data da efetiva divulgação, (a) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da JCVG Participações S.A. (“JCVG”) relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes (“Auditores Independentes”) relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com regras emitidas pela CVM (“Demonstrações Financeiras Consolidadas”); bem como, no caso da JCVG, relatório específico elaborado pelos Auditores Independentes contratados pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, e (b) declaração de Diretor da Emissora e/ou da JCVG, conforme o caso, na forma do seu estatuto social atestando: (i) o cumprimento das disposições desta Escritura, especialmente com relação aos Índices Financeiros e detalhando, caso não haja o cumprimento, o motivo para tal descumprimento; (ii) da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Companhia, à JCVG e/ou ao Auditor Independente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; (iii) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (iv) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da JCVG e da Companhia;
- (b) fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, qualquer informação relevante que lhe venha a ser solicitada com relação a si ou a qualquer das Garantidoras ou, ainda, de interesse dos Debenturistas;
- (c) confirmar, quando solicitado, ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (dez) dias contados da respectiva solicitação, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão;
- (d) fornecer ao Agente Fiduciário, avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora e/ou de qualquer das Garantidoras, conforme aplicável, que, de alguma forma, envolvam



1 29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
1 Ficou arquivada cópia registrada
1 sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.





interesse dos Debenturistas, no terceiro dia útil após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

- (e) atender de forma eficiente às solicitações dos Debenturistas;
- (f) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer matéria que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;
- (g) informar o Agente Fiduciário em até 1 (um) dia útil sobre a ocorrência de qualquer evento previsto no item 6.20. desta Escritura de Emissão;
- (h) cumprir todas as determinações emanadas da CVM e CETIP, bem como de outros agentes reguladores e/ou autorreguladores, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (i) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (j) notificar em até 3 (três) dias úteis o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou de qualquer das Garantidoras, bem como quaisquer eventos ou situações que (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora e/ou pelas Garantidoras, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora e/ou pelas Garantidoras não mais reflitam a real condição financeira da Emissora e/ou das Garantidoras;
- (k) comunicar em até 3 (três) dias úteis ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade ou a habilidades dos Garantidores de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, principais e acessórias, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (l) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os Debenturistas;



2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

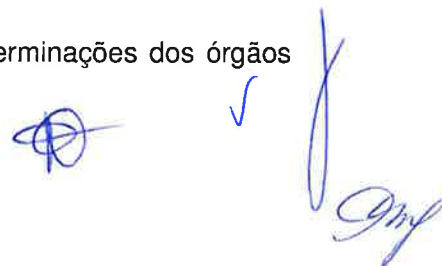
- (m) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão;
- (n) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Liquidante, o Escriturador Mandatário, o Agente Fiduciário e o sistema de negociação no mercado secundário por meio do CETIP21;
- (o) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (p) 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 aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (q) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações relevantes para a boa condução dos negócios da Emissora;
- (r) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (s) observar as disposições da Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358") no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, caso seja de interesse dos Debenturistas, a critério da Emissora;
- (t) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (u) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação, as declarações apresentadas nesta Escritura de Emissão

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

e nos Instrumentos de Garantias, no que for aplicável;

- (w) manter os documentos mencionados na alínea (u) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (x) prestar informações aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da respectiva solicitação, sobre qualquer autuação realizada por autoridades governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa de concorrência, entre outras, em relação à Emissora;
- (y) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (z) notificar, em até 3 (três) dias úteis, o Agente Fiduciário da convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas;
- (aa) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;
- (bb) notificar em até 3 (três) dias úteis os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes;
- (cc) informar e enviar o organograma, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme previsto na Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983 ("Instrução CVM 28"), conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
- (dd) cumprir com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos



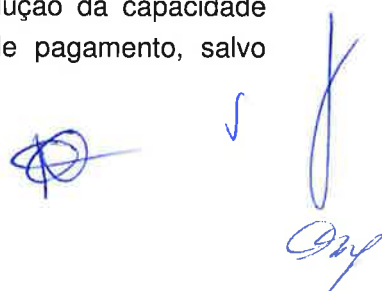
22 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

- (ee) mediante o envio de comunicação enviada por escrito ao Agente Fiduciário na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, cumprir todas as instruções razoáveis por escrito emanadas do Agente Fiduciário para regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas;
- (ff) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades;
- (gg) manter seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado; e
- (hh) encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, cópia autenticada do comprovante de quitação ou documento similar que demonstre que os recursos oriundos da Emissão foram utilizados para o adimplemento dos contratos financeiros indicados no Anexo I.

7.2. Os Garantidores estão adicionalmente obrigados a, conforme aplicável:

- (a) no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de ciência, prestar informações a respeito da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;
- (b) no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de recebimento, enviar cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, relacionada a um Evento de Vencimento Antecipado;
- (c) no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, prestar informações e/ou disponibilizar documentos que venham a ser justificadamente solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (d) comparecer, por meio de seus representantes, conforme aplicável, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitada, nos termos desta Escritura de Emissão;
- (e) não vender, alienar, onerar ativos que possa acarretar a sua redução da capacidade econômico-financeira e, em consequência, da sua capacidade de pagamento, salvo mediante prévia e formal anuência dos Debenturistas;

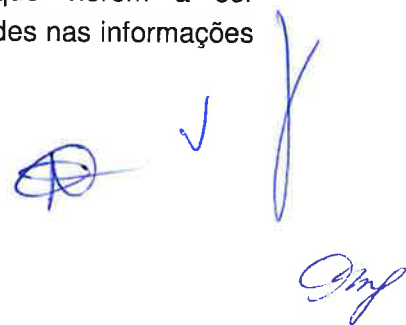


1 2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

- (f) efetuar o pagamento da Fiança, nos termos e prazo previstos nesta Escritura de Emissão;
- (g) cumprir com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (h) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades; e
- (i) manter seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme aplicável e de acordo com práticas correntes de mercado.

7.3. As despesas a que se refere o item 7.1 (o) acima deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pela Emissora, e compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (a) publicação de relatórios, editais, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (b) despesas com fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- (c) extração de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, caso tenham sido previamente solicitadas à Emissora e não entregues dentro de 30 (trinta) dias corridos;
- (d) *conference calls* e contatos telefônicos;
- (e) despesas de viagem, transportes, estadias e alimentação, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário;
- (f) despesas com especialistas, tais como assessoria legal ou contábil ao Agente Fiduciário em caso de vencimento antecipado das Debêntures; e
- (g) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser justificadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.



2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

7.3.1. No caso de inadimplemento da Emissora e ou dos Garantidores, ~~todas as despesas com~~ procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e posteriormente ressarcidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores, mediante a apresentação da respectiva cópia da nota fiscal. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais em ações propostas pelo Agente Fiduciário, 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 do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora e/ou dos Garantidores permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

Cláusula Oitava – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. A Emissora nomeia e constitui como Agente Fiduciário da Emissão, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar perante ela, Emissora, os interesses da comunhão dos Debenturistas.

8.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

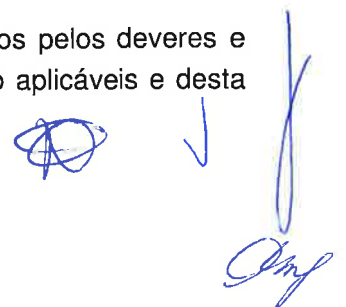
- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo 3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;



- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com os Garantidores que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão;
- (j) a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura de Emissão tem poderes bastantes para tanto;
- (k) verificará, na forma prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28, a regularidade da constituição das Garantias descritas no item 4.17, bem como sua suficiência e exequibilidade;
- (l) que esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa do Agente Fiduciário, exequível 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
- (m) na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Emissora e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que atue como agente fiduciário.

8.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório total, conforme o caso, ou até sua efetiva substituição ou, caso ainda restem obrigações inadimplidas da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão sejam integralmente cumpridas.

8.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta



2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

Escritura de Emissão, parcelas anuais de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) ("Remuneração do Agente Fiduciário"), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão, e as seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes até a Data de Vencimento ou data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório total, conforme o caso, ou até sua efetiva substituição ou, caso ainda restem obrigações inadimplidas da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão sejam integralmente cumpridas.

8.4.1. O pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverá ser feito ao Agente Fiduciário, acrescidos dos valores relativos aos impostos e incidentes sobre o faturamento: Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e quaisquer outros impostos que venham a incidir na remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento da referida remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

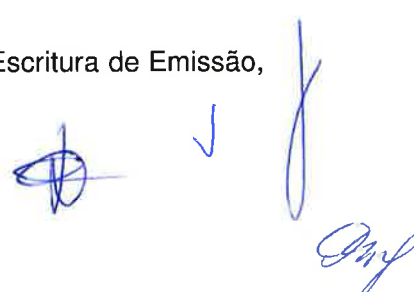
8.4.2. As parcelas citadas no item 8.4. acima serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

8.4.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.4.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, e não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.





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

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



2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

- (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 dos seus próprios bens;
- (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 de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, nos órgãos competentes, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JCDF, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sendo que neste caso, o oficial do registro notificará a Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora;
- (f) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (g) verificar a regularidade da constituição da garantia fidejussória, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (h) examinar a proposta de substituição das Garantias, quando esta estiver autorizada pela presente Escritura de Emissão, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- (i) intimar a Emissora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (j) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (k) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda

Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora e/ou dos Garantidores, bem como das demais comarcas em que a Emissora e/ou os Garantidores exerçam suas atividades, as quais deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação;

- (l) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora ou dos Garantidores, conforme o caso, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora ou nos Garantidores;
- (m) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, às expensas desta;
- (n) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) elaborar relatórios anuais destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
 - a. eventual omissão ou inveracidade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatoria prestação de informações pela Emissora;
 - b. alterações estatutárias ocorridas no período;
 - c. comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
 - d. posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - e. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - f. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;









20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

- g. relação dos bens e valores entregues à administração do Agente Fiduciário;
- h. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores nesta Escritura de Emissão e nos Instrumentos de Garantia;
- i. declaração acerca da suficiência e exequibilidade das Garantias;
- j. existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas 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 Emissora;
 - (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) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (q) divulgar as informações referidas na alínea "i" do item (i) acima em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;
- (r) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
- a. na sede da Emissora;
 - b. na sede do Agente Fiduciário;

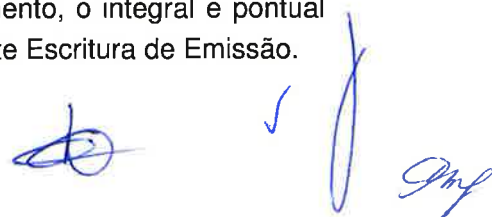
c. na CVM;

d. na CETIP; e

e. na sede do Coordenador Líder.

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

- (s) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item anterior;
- (t) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Banco Liquidante, ao Escriturador Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora e os Debenturistas, mediante a subscrição a integralização das Debêntures pelos Debenturistas, expressamente autorizam, desde já, a CETIP, o Banco Liquidante e o Escriturador Mandatário a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição da titularidade das Debêntures;
- (u) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (v) notificar os Debenturistas, individualmente ou, caso não seja possível, as expensas da Emissora, por meio de aviso publicado nos jornais mencionados no item 6.27. acima, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da data em que tomou ciência do evento a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora ou pelos Garantidores de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações; comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;
- (w) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (x) disponibilizar aos Debenturistas e demais participantes do mercado, em sua central de atendimento e/ou *website*, o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a ser calculado pela Emissora; e
- (y) acompanhar com o Banco Liquidante em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado na presente Escritura de Emissão.



29 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

8.6. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico, exceto pela verificação da regular constituição dos referidos documentos, conforme previsto na Instrução CVM 28, e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

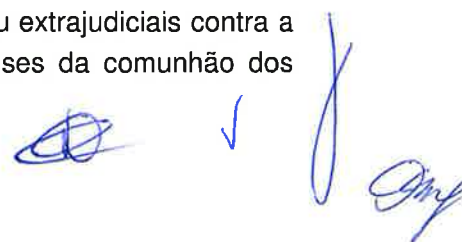
8.7. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações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

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

8.9. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato cuja decisão seja de competência dos Debenturistas, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

8.10. O Agente Fiduciário pode se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento dos Índices Financeiros, desde que tais informações sejam auditadas e fornecidas em atendimento ao disposto na Cláusula 7.1.(a) acima.

8.11. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora e/ou os Garantidores para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos



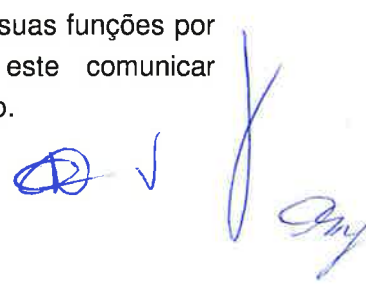
Debenturistas na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) requerer a falência da Emissora e/ou da JC Engenharia e a insolvência civil de José Celso;
- (c) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos Debenturistas;
- (d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora e/ou da JC Engenharia e insolvência civil de José Celso; e
- (e) executar as Garantias nos termos do item 6.24 acima.

8.11.1. O Agente Fiduciário, observado o disposto no item 6.20. desta Escritura de Emissão, somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a), (b), (c) e (e) do item 8.10 acima, se a Assembleia Geral de Debenturistas assim autorizar por unanimidade dos titulares de Debêntures em Circulação, sendo certo que na hipótese da alínea (d) acima, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures em Circulação, nos termos do disposto no item 6.20. acima.

8.12. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, 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 da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não resultará em remuneração ao novo Agente Fiduciário superior à ora avençada.

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



8.12.2. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

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

8.12.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e ao atendimento dos requisitos previstos na Instrução CVM 28 e eventuais normas posteriores aplicáveis.

8.12.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado nos termos do item 2.3 acima.

8.12.5.1 O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Debenturistas em forma de aviso nos termos do item 6.27. acima.

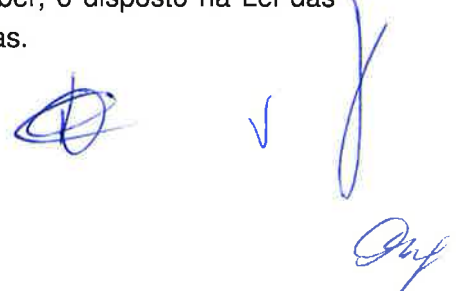
8.12.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

Cláusula Nona – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

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

9.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circular stamp, a checkmark, and a signature that appears to be 'Duf'.

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

9.4. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

9.5. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

9.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Nona, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em Circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores (inclusive dos Garantidores) ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

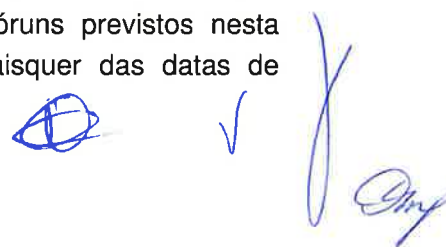
9.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora e dos Garantidores nas Assembleias Gerais de Debenturistas, exceto quando formalmente solicitado pelo Agente Fiduciário, hipótese em que será obrigatória.

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

9.9. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Agente Fiduciário, ao debenturista eleito pelos demais Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

9.10. Exceto conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão, as deliberações serão tomadas por Debenturistas que representem 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, inclusive com relação a alterações nas cláusulas ou condições previstas nesta Escritura de Emissão que não apresentem outro quórum específico; (i) alteração das obrigações adicionais da Emissora estabelecidas na Cláusula Sétima; (ii) alteração das obrigações do Agente Fiduciário, estabelecidas na Cláusula Oitava; e/ou (iii) alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas, estabelecidas nesta Cláusula Nona.

9.11. As seguintes deliberações relativas às características das Debêntures, que poderão ser propostas exclusivamente pela Emissora, dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente: (i) as disposições desta cláusula, (ii) qualquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão, (iii) a Remuneração das Debêntures; (iv) quaisquer das datas de



29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (v) o prazo de vencimento das Debêntures; (vi) a espécie das debêntures, (vii) as Garantias, (viii) a criação de evento de repactuação, (ix) as disposições relativas ao resgate antecipado facultativo e/ou obrigatório, (x) as disposições relativas à Oferta de Resgate Antecipado, (xi) os valores e datas de amortização do principal das Debêntures; (xii) a alteração, substituição ou o reforço das Garantias e/ou (xiii) alteração, perdão e/ou renúncia temporária a qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidas no item 6.20 acima.

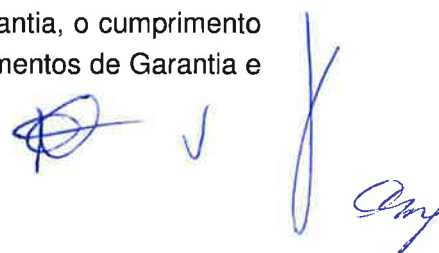
9.12. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os *quora* estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares de Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

9.13. Independentemente das formalidades previstas na Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura de Emissão serão consideradas regulares as deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

Cláusula Décima – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

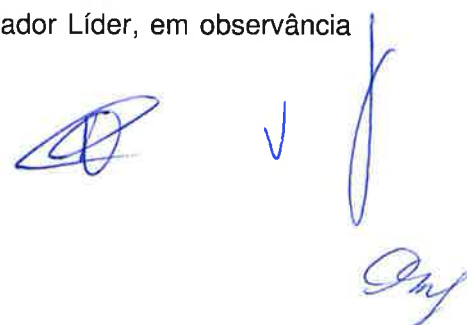
10.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias e regulatórias, à celebração desta Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, nos Instrumentos de Garantia e



a Emissão não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (aa) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (bb) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (cc) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

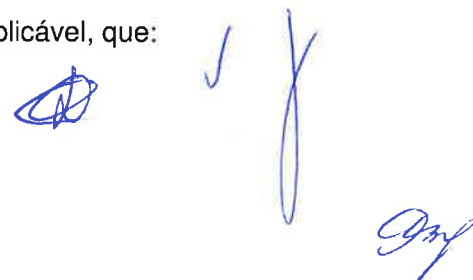
- (e) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão e dos Instrumentos de Garantia, e não tem conhecimento sobre a ocorrência e existência, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;
- (f) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula Quarta acima;
- (g) está cumprindo, todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (h) exceto por aqueles mencionados nas suas demonstrações financeiras ou de outra forma informados por escrito à totalidade dos Debenturistas ou ao Agente Fiduciário, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissora;
- (i) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão e nos Instrumentos de Garantia em relação à Emissora e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (j) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k) 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 das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

- (l) esta Escritura de Emissão e os Instrumentos de Garantia constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas da Emissora, exequível 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;
- (m) as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2011, 2012 e 2013 representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (n) não é necessária autorização regulatória para celebração desta Escritura de Emissão, dos Instrumentos de Garantia e para realização da Emissão e da Oferta Restrita;
- (o) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- (p) está, assim como suas controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e judicial; e
- (q) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, concessões, permissões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, aplicáveis ao regular exercício de suas atividades, estando todas elas válidas, inclusive declaram e garantem que solicitarão e manterão válidas todas e quaisquer autorizações de que trata esse item, as quais venham a ser futuramente necessárias e exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para exercício; e
- (r) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures.

10.2. Os Garantidores neste ato declaram e garantem, conforme aplicável, que:

The block contains several handwritten marks in blue ink. On the left, there is a circular stamp or signature. To its right is a checkmark. Further right is a large, stylized signature. At the bottom right, there is another signature that appears to be 'Gny'.

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

- (a) JC Engenharia é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (b) José Celso é capaz para a prática de todos os atos da vida civil, e o estado civil de José Celso é casado;
- (c) Ana Maria é capaz para a prática de todos os atos da vida civil, e o estado civil de Ana Maria é casada;
- (d) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão, na condição de fiadora e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (e) não é necessária autorização regulatória para celebração desta Escritura de Emissão e para prestação da Fiança;
- (f) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (g) a celebração desta Escritura de Emissão e a assunção por ela das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão bem como a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem irá resultar em:
 - (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos;
 - (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou
 - (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (h) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (i) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (j) exceto por aqueles mencionados nas suas demonstrações financeiras ou de outra forma informados por escrito à totalidade dos Debenturistas ou ao Agente Fiduciário, os Garantidores não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso aos Garantidores;

 ✓ 

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

- (k) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão e à Oferta Restrita, conforme o caso, em relação aos Garantidores são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (l) não há qualquer ligação entre os Garantidores e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (m) esta Escritura de Emissão constitui obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas dos Garantidores, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (n) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, concessões, permissões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais, aplicáveis ao regular exercício de suas atividades, estando todas elas válidas, inclusive declaram e garantem que solicitarão e manterão válidas todas e quaisquer autorizações de que trata esse item (l), as quais venham a ser futuramente necessárias e exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para exercício; e
- (o) 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.

Cláusula Décima Primeira – DAS NOTIFICAÇÕES

10.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SHCS EQ 114/115, Conjunto A, Bloco 01, nº 41, Sala 17

Brasília– DF

At.: Sr. Jeronimo Felipe Filho

Telefone: (61) 3345-90000

Fac-símile: (61) 3345-90000

E-mail: jeronimo.filho@jcgontijo.com.br



Para os intervenientes:

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.

SHCS EQ 114/115, Conjunto A, Bloco 01, nº 41, Lojas 18 a 34 situadas no Térreo e Salas 10 a 18 e 28 a 36, situadas no 1º andar

Brasília– DF

At.: Sr. Jeronimo Felipe Filho

Telefone: (61) 3345-90000

Fac-símile: (61) 3345-90000

E-mail: jeronimo.filho@jcgontijo.com.br

22 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO

Brasília– DF

Telefone: (61) 3345-90000

Fac-símile: (61) 3345-90000

E-mail: josecelso@jcgontijo.com.br

JCVG PARTICIPAÇÕES S.A.

SHCS EQ 114/115, Conjunto A, Bloco 01, nº 41, Sala 26

Brasília– DF

At.: Sr. Jeronimo Felipe Filho

Telefone: (61) 3345-90000

Fac-símile: (61) 3345-90000

E-mail: jeronimo.filho@jcgontijo.com.br

Para o Agente Fiduciário:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, salas 303 e 304,
Barra da Tijuca, CEP. 22640-102

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sras. Nathalia Machado Loureiro e Marcelle Motta Santoro e Sr. Marco Aurélio Ferreira

Tel.: (21) 3385-4565

Fax: (21)3385-4046

Email: backoffice@pentagonotrustee.com.br

Para o Banco Liquidante e Escriturador Mandatário:

Rua Ururai, nº 111 – Bloco B – Térreo

Tatuapé, CEP 03084-010

São Paulo, São Paulo

Tel.: (11) 2797-4441

Fac-símile: (11) 2797-3140

At.: Sr. Luiz Petito
E-mail: luiz.petito@itau-unibanco.com.br

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

Para a CETIP

CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano
São Paulo – SP

CEP: 01452-001

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fac-símile: (11) 3111-1564

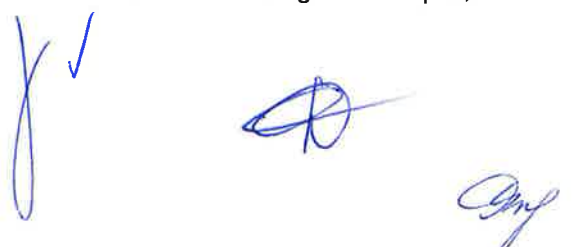
E-mail: valores.mobiliarios@cetip.com.br

10.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de recebimento de “aviso de entrega e leitura”. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

Cláusula Décima Segunda – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa 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 das obrigações da Emissora ou da Garantidora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou pela Garantidora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.



1 2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
1 Ficou arquivada cópia registrada
1 sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

12.3. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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.

12.4. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes, do Código de Processo Civil.

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

12.6. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.7. Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Oferta Restrita e registro da Fiança, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, da CETIP, do Banco Liquidante e Escriturador Mandatário e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures.

Cláusula Décima Terceira – DO FORO

13.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora, o Agente Fiduciário e a Garantidora, na qualidade de intervenientes anuentes, em 5 (cinco) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Brasília, 15 de julho de 2014.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629053 em 28/07/2014.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A.

ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: JOSE CELSO VACHARDI GENTIL
Cargo: PRESIDENTE

Nome:
Cargo:



2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:

Nilson Raposo Leite


Cargo:

Procurador




2º Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A.

JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.


Nome: JOSÉ CELSO VALADAREZ GONTIJO
Cargo: PRESIDENTE

Nome:
Cargo:


20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A.

JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO


Nome: JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO
Cargo: PRESIDENTE

Nome:
Cargo:

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A.

ANA MARIA BAÊTA VALADARES GONTIJO



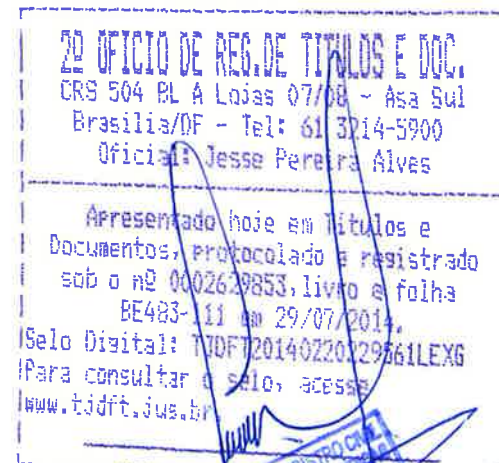





Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A.

JCVG PARTICIPAÇÕES S.A.




JC



Testemunhas

1. 
Nome: JOÃO CARLOS DE ALMEIDA
CPF: 093.128.031-15
RG: 363.687-SSP/DF

2. _____
Nome: _____
CPF: _____
RG: _____



ANEXO I

20 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002629853 em 29/07/2014.

Lista de contratos financeiros que serão adimplidos com os recursos oriundos da Emissão

<u>Banco</u>	<u>Nº do Contrato</u>	<u>Data de Contratação</u>	<u>Valor</u>	<u>Data de Vencimento</u>
Banco Pine S.A.	278	13/09/2011	R\$ 10.000.000,00	05/03/2015
Banco Mercantil do Brasil S.A.	111438772	31/10/2012	R\$ 2.000.000,00	30/08/2014
Banco ABC Brasil S.A.	2473713	20/02/2013	R\$ 12.000.000,00	22/01/2016
Banco BIC S.A.	1245208	04/09/2013	R\$ 5.244.596,51	14/12/2014
BRB – Banco de Brasília S.A.	462013166	25/06/2013	R\$ 10.000.000,00	09/08/2014
Banco BIC S.A.	1236894	12/09/2013	R\$ 3.000.000,00	11/11/2014
Banco BIC S.A.	1247391	31/01/2014	R\$ 7.000.000,00	01/08/2014
Banco Itaú BBA S.A.	101114010001400	07/01/2014	R\$ 2.000.000,00	28/07/2014
Banco Pine S.A.	27113	30/09/2013	R\$ 10.000.000,00	30/09/2015
Banco Panamericano S.A.	75307	14/03/2014	R\$ 8.000.000,00	16/03/2015
Banco Sofisa S.A.	3606	01/08/2013	R\$ 2.000.000,00	28/07/2014
Banco Safra S.A.	181.662	11/10/2013	R\$ 5.000.000,00	08/08/2014
Banco Safra S.A.	001385765	29/11/2013	R\$ 19.076.967,00	28/11/2019

