

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIAS REAIS E
FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS
RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA GRAN JARDINS DOS MONÓLITOS
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Que entre si fazem, de um lado,

GRAN JARDINS DOS MONÓLITOS EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
como Emissora,

CGM EMPREENDEIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

COSTA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.

CIRO GOMES MAGALHÃES

MARIETA DE ALENCAR PINTO MAGALHÃES

LUIS CLÁUDIO BRASIL BARROSO

CLÁUDIO ANDRADE COSTA

na qualidade de Fiadores,

e, de outro lado,

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Na qualidade de agente fiduciário

CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Na qualidade de Agente de Monitoramento

e, como interveniente anuente,

THEREZA CRISTINA COSTA BARROSO

Datado de
15 de agosto de 2014



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA GRAN JARDINS DOS MONÓLITOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Por este instrumento particular,

(a) **GRAN JARDINS DOS MONÓLITOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta, com sede na Cidade de Quixadá, Estado do Ceará, na Avenida Jesus, Maria e José, s/nº, Jardins dos Monólitos, CEP: 63.900-000, regularmente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 12.963.862/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

E, na qualidade de fiadores,

(b) **CGM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Quixadá, Estado do Ceará, na Avenida Jesus, Maria e José, s/nº, Jardins dos Monólitos, CEP: 63.900-000, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.460.446/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("CGM");

(c) **COSTA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Senador Virgílio Távora, nº. 1500, Sala 1305, Bairro Meireles, CEP: 60.170-250, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.831.745/0001-56, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Costa Brasil") e, quando em conjunto com a CGM, doravante referidos como "Acionistas";

(d) **CIRO GOMES MAGALHÃES**, Brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Sra. Marieta de Alencar Pinto Magalhães, empresário, residente e domiciliado na Avenida Jesus Maria José, nº 3785, Bairro Jardim dos Monólitos, na cidade de Quixadá, Estado do Ceará, CEP 63900-000, portador da cédula de identidade RG nº 891.000.202.478-9, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Ceará ("SSP/CE"), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 379.195.123-87 ("Ciro");

(e) **MARIETA DE ALENCAR PINTO MAGALHÃES**, Brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com o Sr. Ciro Gomes Magalhães, empresária, residente e domiciliada na Avenida Jesus Maria José, nº 3785, Bairro Jardim dos Monólitos, na cidade de Quixadá, Estado do Ceará, CEP 63900-000, portadora da cédula de identidade RG nº 220.160-1, expedida pela SSP/CE, inscrita no CPF/MF sob o nº 724.873.053-04 ("Marieta");

(f) **LUIS CLÁUDIO BRASIL BARROSO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **THEREZA CRISTINA COSTA BARROSO**, abaixo qualificada, engenheiro civil, residente e domiciliado na Av. Beira Mar, nº 3956, apto. 1100, Bairro Meireles, na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP 60.165-121, portador da cédula de identidade RG nº 1.354.197, expedida pela SSP/CE, inscrito no CPF/MF sob o nº 326.745.544-87 ("Luis Cláudio");

(g) **CLÁUDIO ANDRADE COSTA**, Brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Xerez, nº 581, apto. 300, Bairro Édson Queiroz, na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP 60810-035, portador da cédula de identidade RG nº 200.000.242.715-0, expedido pela SSP/CE, inscrito no CPF/MF sob o nº 357.117.363-53 ("Cláudio") e, quando em conjunto com a CGM, a Costa Brasil, Ciro, Marieta e Luis Cláudio, doravante referidos simplesmente como "Fiadores";

E, de outro lado,

(h) **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

Rua Iguatemi, nº. 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 13.486.793/0001-42 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente emissão ("Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

(i) **CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.761.956/0001-83, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente de monitoramento ("Agente de Monitoramento");

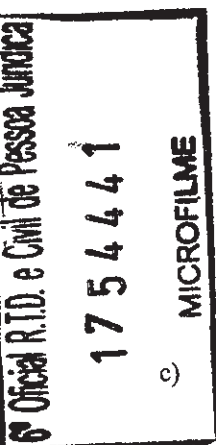
E, como Interviente Anuente, de forma a autorizar a outorga da fiança prestada por seu marido Luis Cláudio, em observância ao Artigo 1.647, III da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"),

(h) **THEREZA CRISTINA COSTA BARROSO**, Brasileira, casada, sob regime de comunhão universal de bens com Luis Cláudio, psicóloga, residente e domiciliada na Av. Beira Mar, nº 3956, apto 1100, Bairro Meireles, na Cidade de Fortaleza. Estado do Ceará, CEP: 60165-121, portadora da cédula de identidade RG nº 200.300.209.072-0, expedida pela SSP/CE, inscrita no CPF/MF sob o nº 301.261.773-68;

vêm por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantias Reais e Fidejussória, Em Duas Séries, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, da Gran Jardins dos Monólitos Empreendimentos Imobiliários S/A" ("Escritura de Emissão", "Emissão"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE:

- a) a Emissora é uma sociedade de propósito específico constituída com a finalidade de desenvolver o empreendimento imobiliário denominado "**Gran Jardins dos Monólitos**", constituído na forma de loteamento, regulado pela Lei nº 6.766, de 19.12.1979 ("Lei nº 6.766/1979"), a ser erigido no terreno urbano, situado às margens da rodovia CE 359, na Cidade de Quixadá, Estado do Ceará, com área total de 262.001,58 m², implantado em diferentes etapas, com memorial descritivo e demais documentos exigidos pela Lei nº 6.766/1979 registrados, em 26 de novembro de 2012, sob o R.2, Livro 02, Folha 001, da matrícula nº 689 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Quixadá/CE ("Loteamento Gran Jardins");
- b) os imóveis integrantes do Loteamento Gran Jardins ("Lotes") foram ou serão comercializados pela Emissora com os adquirentes dos referidos Lotes ("Adquirentes") por meio de *Contratos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para Entrega Futura* ("Promessas de Compra e Venda") e *Escrituras Públicas de Venda e Compra e outras Avenças com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia* ("Escrituras de Compra e Venda", sendo certo que, para os fins dos Documentos da Emissão, como adiante caracterizados, serão ainda considerados como "Escrituras de Compra e Venda", os instrumentos definitivos de compra e venda dos Lotes que venham a ser celebrados entre a Emissora e os Adquirentes em decorrência do cumprimento das Promessas de Compra e Venda. As Escrituras de Compra e Venda, quando em conjunto com as Promessas de Compra e Venda, apenas "Contratos Imobiliários";
- c) em decorrência da celebração dos Contratos Imobiliários, os Adquirentes se obrigaram ou se obrigarão a pagar à Emissora o preço dos Lotes, incluindo os respectivos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários ("Direitos Creditórios");
- d) a Emissora deliberou a presente emissão de debêntures nos termos e condições indicados neste *Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis*



em Ações, com Garantias Reais e Fidejussória, Em Duas Séries, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, da Gran Jardins dos Monólitos Empreendimentos Imobiliários S/A e eventuais aditamentos que venham a ser celebrados, com a finalidade, dentre outras, de captar os recursos necessários para: (i) execução e finalização das obras do Loteamento Gran Jardins; (ii) capitalização da Emissora; (iii) constituição do Fundo de Liquidez; e (iv) pagamento das Despesas da Emissão;

- e) as Debêntures ora emitidas serão subscritas, em processo de colocação pública, com esforços restritos de distribuição, a Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") ("Oferta");
- f) a dívida representada pelas Debêntures, incluindo todos os valores de principal, juros, encargos, correção monetária, garantias, indenizações e demais acessórios previstos nesta Escritura de Emissão contará com as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Acionistas; (ii) cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios; (iii) Fundo de Liquidez; e (iv) fiança dos Fiadores;
- g) em virtude do exposto, além da presente Escritura de Emissão, são considerados como Documentos da Emissão, entre outros, os seguintes instrumentos: (i) Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Agente de Monitoramento ("Contrato de Cessão Fiduciária"); (ii) Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado entre as Acionistas, o Agente Fiduciário e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária" e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, doravante referidos apenas como "Contratos de Garantia"); (iii) Contrato de Custódia de Recursos Financeiros celebrado entre a Emissora, o Itaú Unibanco S.A., o Agente de Monitoramento e o Agente Fiduciário ("Contrato de Custódia"); (iv) Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição da 1ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantias Reais e Fidejussória, em Duas Séries, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, da Gran Jardins dos Monólitos Empreendimentos Imobiliários S/A celebrado entre a Emissora e a Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Contrato de Distribuição"); (v) Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Medição de Obras do Loteamento Gran Jardins celebrado entre a Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., a Emissora, o Agente Fiduciário e o Agente de Monitoramento ("Contrato de Medição de Obras"); (vi) Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Debêntures celebrado entre a Itaú Corretora de Valores S.A. e a Emissora ("Contrato de Escrituração"); e (vii) Termo e Condições Gerais Aplicáveis aos Serviços Oferecidos pela Certificadora e o Termo de Adesão aos Serviços Oferecidos pela Certificadora ("Contrato de Monitoramento"), bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem e que venham a integrar a operação (todos, adiante designados, em conjunto, como "Documentos da Emissão");
- e
- h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas da presente Escritura de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, diante das Considerações ora expostas, celebrar a presente Escritura de Emissão mediante as cláusulas, termos e condições a seguir dispostos, que elas mutuamente outorgam e aceitam.

Cláusula Primeira – Autorização

1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com o deliberado na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 25 de julho de 2014 ("AGE"), na qual foram deliberadas e

aprovadas as condições e características das Debêntures, nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15.12.1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Cláusula Segunda – Requisitos

2.1. Dispensa automática do registro na CVM e registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA")

As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº. 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, ressalvado o envio de comunicação de encerramento da oferta pública à CVM, nos termos do Artigo 8º da Instrução CVM 476.

A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", em vigor desde 03 de fevereiro de 2014 ("Código ANBIMA"), apenas para envio de informações para a base de dados da ANBIMA, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

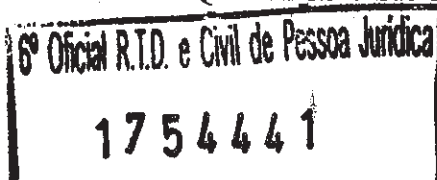
2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado do Ceará ("JUCEC") e publicação da AGE. A AGE autorizativa da presente Emissão deverá ter sido devidamente arquivada perante a JUCEC e publicada no Diário Oficial do Estado do Ceará e no Jornal O Estado, sendo que uma cópia registrada da ata da AGE e de cada publicação deverá ter sido entregue ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento às Condições Precedentes.

2.3. Arquivamento da Escritura de Emissão na JUCEC. A presente Escritura de Emissão deverá ter sido arquivada perante a JUCEC, assim como seus futuros eventuais aditamentos, de acordo com o exigido pelo artigo 62, inciso II da Lei das Sociedades por Ações, sendo que uma via original registrada desta Escritura de Emissão deverá ter sido entregue ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento às Condições Precedentes.

2.4. Registro da Escritura de Emissão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Em atendimento ao disposto no artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei de Registros Públicos"), em decorrência da constituição da garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores, esta Escritura de Emissão e seus eventuais Aditamentos deverão ter sido registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos das Cidades de Quixadá/CE, Fortaleza/CE e São Paulo/SP e uma via de cada registro deverá ter sido entregue ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento às Condições Precedentes.

2.5. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Em atendimento ao disposto no artigo 129 da Lei de Registros Públicos, o Contrato de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos deverão ter sido registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos das Cidades de Quixadá/CE, Fortaleza/CE e São Paulo/SP na forma estabelecida pelo Contrato de Alienação Fiduciária e uma via de cada registro deverá ter sido entregue ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento às Condições Precedentes. Adicionalmente, o ônus de alienação fiduciária sobre as ações de emissão da Emissora, constituído nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, deverá ser averbado junto ao registro das ações alienadas fiduciariamente no livro de registro de ações nominativas da Emissora, sendo que uma cópia do referido livro, constando tais averbações, deverá ter sido entregue ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento às Condições Precedentes.

2.6. Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Em atendimento ao disposto no artigo 129 da Lei de Registros Públicos, o Contrato de Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos deverão ter sido registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos das Cidades de Quixadá/CE e São Paulo/SP, na forma prevista no



Contrato de Cessão Fiduciária, e uma via de cada registro deverá ter sido entregue ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento às Condições Precedentes.

2.7. Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

2.7.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) e para negociação no mercado secundário no Cetip21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.7.2. As Debêntures somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados (conforme definidos abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, observado ainda o cumprimento pela Emissora das obrigações definidas do artigo 17 da Instrução CVM 476.

2.8. Condições Precedentes

2.8.1. A subscrição e integralização das Debêntures pelos Investidores Qualificados poderá ocorrer a qualquer momento após a data de início de distribuição, observada a formalização dos Documentos da Emissão e do registro da Emissão e das Debêntures na CETIP, nos termos da Cláusula 2.7 acima.

2.8.2. Não obstante o disposto na Cláusula 2.8.1 acima, a utilização, pela Emissora, dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures está condicionada e somente poderá ocorrer após o cumprimento integral dos requisitos listados nos itens 2.2 a 2.6 acima, a ser verificado pelo Agente Fiduciário e comunicado ao Coordenador Líder (“Condições Precedentes”).

Cláusula Terceira – Características da Emissão

3.1. Objeto Social da Emissora

A Emissora é uma sociedade de propósito específico – SPE, tendo como atividade, nos termos do Artigo Terceiro do seu Estatuto Social, a execução e comercialização de um loteamento, casas e apartamentos a serem implantados num terreno, objeto da matrícula nº. 600, do livro 02, folha 002, ficha 00001-V, do Cartório do Registro de Imóveis – CRI do 3º (terceiro) Ofício, da cidade de Quixadá/CE, situado à Avenida Jesus, Maria e José, s/nº, Bairro Jardins dos Monólitos, na cidade de Quixadá/CE, CEP: 63.900-000, com área total de 262.001,58 m² (duzentos e sessenta e dois mil, um metro e cinquenta e oito centímetros quadrados), mediando e limitando-se ao NORTE, fundos 435,45m (quatrocentos e trinta e cinco metros e quarenta e cinco centímetros), com terreno remanescente da empresa CGM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.; ao SUL, frente 370,32m (trezentos e setenta metros e trinta e dois centímetros), com a Avenida Jesus, Maria e José; ao LESTE, lateral esquerda 619,75m (seiscentos e dezenove metros e setenta e cinco centímetros), com terreno remanescente da empresa CGM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.; ao OESTE, lateral direito 690,21m (seiscentos e noventa metros e vinte e um centímetros), com terreno da empresa DICEL – DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS SERRA E SERTÃO LTDA..

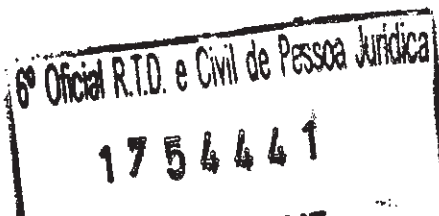
3.2. Número da Emissão

A presente Escritura de Emissão representa a 1ª emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

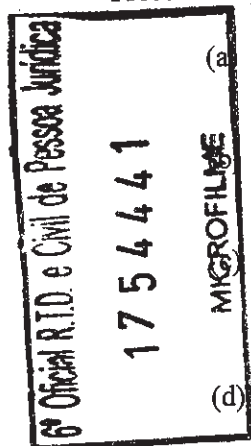
O valor total da Emissão é de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”), na Data de Emissão (conforme definida na cláusula 4.1.7 abaixo).

3.4. Destinação dos Recursos



A totalidade dos recursos obtidos por meio da presente Emissão será destinada (i) à execução e finalização das obras do Loteamento Gran Jardins; (ii) à capitalização da Emissora; (iii) à constituição do Fundo de Liquidez; e (iv) ao pagamento de todas as despesas da Emissão, que incluem, notadamente e sem limitação, taxas cobradas pela CETIP, bem como os honorários e despesas do Agente Fiduciário, do Agente de Monitoramento, do Escriturador Mandatário, do Banco Liquidante, do Banco Depositário, e de outros prestadores de serviços relacionados à Emissão que tenham sido ou que venham a ser contratados ("Despesas da Emissão").

3.4.1. Observada a destinação dos recursos descrita na Cláusula 3.4 supra, os recursos captados pela Emissora em decorrência da colocação das Debêntures ("Recursos Integralizados") e creditados pelos respectivos subscritores na conta corrente nº 19069-3, agência 8541, do Itaú Unibanco S.A. ("Banco Depositário"), de titularidade da Emissora ("Conta Vinculada"), de acordo com os procedimentos de liquidação da CETIP, após o cumprimento das Condições Precedentes e exceto pelo Fundo de Liquidez indicado no item (a) acima (que será constituído independentemente do cumprimento das Condições Precedentes), serão alocados na forma e ordem descritas abaixo:



(a) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) serão destinados à composição do Fundo de Liquidez, na forma prevista nesta Escritura de Emissão.

até R\$ 907.502,75 (novecentos e sete mil, quinhentos e dois reais e setenta e cinco centavos) para o pagamento das Despesas da Emissão;

R\$ 1.179.500,00 (um milhão, cento e setenta e nove mil e quinhentos reais) para a execução das obras do Loteamento Gran Jardins, conforme os critérios previstos na Cláusula Sexta abaixo; e

(d) R\$ 7.412.997,25 (sete milhões, quatrocentos e doze mil, novecentos e noventa e sete reais e vinte e cinco centavos) para a capitalização da Emissora.

3.4.2. Os Recursos Integralizados referentes às alíneas (b) e (d) acima serão liberados para Conta de Livre Movimentação da Emissora no prazo de 1 (um) Dia Útil após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes. Além disso, e desde que a Emissora encontre-se adimplente com todas as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Emissão, o saldo remanescente dos valores indicados nas alíneas (b) e (c) ("Saldo Remanescente"), será disponibilizado à Emissora mediante depósito na Conta de Livre Movimentação (conforme definido abaixo) com o propósito de capitalizá-la, conforme finalidade descrita na alínea "d" acima, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a verificação do referido Saldo Remanescente.

3.4.2.1. O Saldo Remanescente será liberado pelo Agente de Monitoramento, mediante instruções do Agente Fiduciário, nos seguintes momentos: (a) com relação aos recursos destinados à execução das obras do Loteamento Gran Jardins, em até 2 (dois) Dias Úteis após a conclusão das obras, mediante o envio do TVO (conforme definido abaixo) pela Emissora ao Agente Fiduciário; (b) com relação ao pagamento das Despesas da Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de solicitação de liberação de tal valor pela Emissora e a confirmação, pelo Agente Fiduciário, de que todas as Despesas da Emissão foram devida e integralmente adimplidas.

3.5. Distribuição das Debêntures

3.5.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Debêntures, a ser coordenada pela **GRADUAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Coordenador Líder"), nos termos do Contrato de Distribuição.

3.5.2. O plano de distribuição das Debêntures seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), sendo possível a

subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, em conformidade com o artigo 3º da Instrução CVM 476. Adicionalmente, fundos de investimento cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos acima, conforme o parágrafo único do artigo 3º da Instrução CVM 476.

3.5.3. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Emissão e da Oferta, são considerados "Investidores Qualificados" aqueles investidores referidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409"), observado que: (a) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados; e (b) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever, no âmbito da Emissão, Debêntures no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.5.4. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará o boletim de subscrição no qual atestará a respectiva condição de Investidor Qualificado e de que está ciente e declara que: (i) a Emissão não foi registrada perante a CVM e poderá vir a ser registrada perante a ANBIMA; (ii) as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e nesta Escritura de Emissão; e (iii) efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora.

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

3.5.6. A Emissora obriga-se a: (a) não contatar ou fornecer informações acerca da Emissão a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (b) informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Emissão, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais investidores neste período.

3.5.7. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Emissão, sendo que o Coordenador Líder, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizará o plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo Investidores Qualificados apenas, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476.

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

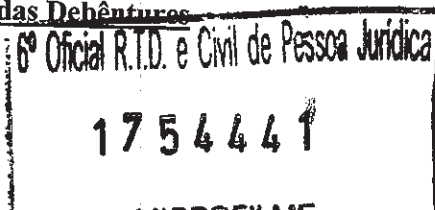
3.5.9. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir as Debêntures.

3.5.10. A colocação das Debêntures deverá ser efetuada durante o prazo previsto no § 2º do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Prazo de Colocação").

3.6. **Escriturador Mandatário e Banco Liquidante**

A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3500, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64 ("Escriturador Mandatário"). A instituição prestadora de serviços de banco liquidante das Debêntures é o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 ("Banco Liquidante").

Cláusula Quarta - Características das Debêntures



4.1. Características Básicas

4.1.1. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.1.2. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 1.000 (mil) Debêntures.

4.1.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em duas séries, sendo que:

- (a) a primeira série será composta por 428 (quatrocentos e vinte e oito) debêntures ("Debêntures da Primeira Série"); e
- (b) a segunda série será composta por 572 (quinhentos e setenta e duas) debêntures ("Debêntures da Segunda Série").

4.1.3.1. Ressalvadas as referências específicas às Debêntures da Primeira Série ou às Debêntures da Segunda Série, todas as referências às "Debêntures" nesta Escritura de Emissão devem ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, em conjunto.

4.1.4. Tipo e Forma: As Debêntures serão emitidas de forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.5. Comprovação de Titularidade das Debêntures: A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo 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.

4.1.6. Conversibilidade: As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.1.7. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de agosto de 2014 ("Data de Emissão").

4.1.8. Espécie: As Debêntures contam com as seguintes garantias:

- (a) Fidejussória: constituída pela fiança outorgada pelos Fiadores, conforme disposto na Cláusula Quinta abaixo; e
- (b) Real: constituída (i) pela alienação fiduciária de ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, e (ii) pela cessão fiduciária e pela promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios e dos valores que compõem o Fundo de Liquidez, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e da Clausula Quinta abaixo.

4.2. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: A integralização das Debêntures poderá ocorrer em uma ou mais datas, ao longo do Prazo de Colocação, e deverá ser sempre feita à vista, no ato de cada subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação da CETIP. Para a primeira integralização de Debêntures, o preço de subscrição será o seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer acréscimo. Após a data de realização da primeira integralização de Debêntures ("Data da Primeira Integralização"), o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data da efetiva integralização das Debêntures, utilizando-se duas casas decimais, sem arredondamento ("Preço de Subscrição").

4.2.1 Os recursos decorrentes da integralização das Debêntures ("Recursos Integralizados") serão depositados na Conta Vinculada e serão liberados à Emissora pelo Agente de Monitoramento, mediante instruções do Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 3.4.1 acima, observados os Critérios de

0ª Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1754441

Liberação dos Recursos Integralizados descritos na Cláusula Sexta abaixo e o cumprimento das Condições Precedentes.

4.3. Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus os Debenturistas, nos termos da presente Escritura de Emissão, serão efetuados através de depósito dos valores devidos na Conta Vinculada, com pelo menos 1 (um) Dia Útil de antecedência, para débito pelo Banco Liquidante no mesmo dia de seu vencimento, sendo que o pagamento das Debêntures será realizado utilizando-se os procedimentos adotados (a) pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; ou (b) por meio do Escriurador Mandatário para os Debenturistas que não estejam com suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

4.4. Imunidade Tributária: Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, toda a documentação comprobatória de tal imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie referida documentação, a Emissora fará as retenções dos tributos previstos em lei, como se tal imunidade ou isenção tributária não existisse.

4.5. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados até o primeiro Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da presente Escritura de Emissão, quando a data de tais pagamentos coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na cidade de Quixadá, CE ("Dia Útil"), ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional, ou data que, por qualquer motivo, não haja expediente na CETIP.

4.6. Prazo, Vencimento Final e Forma de Pagamento:

4.6.1. As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 50 (cinquenta) meses a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2018 ("Data de Vencimento Final das Debêntures da Primeira Série"), data em que as Debêntures da Primeira Série deverão ser integralmente resgatadas pela Emissora, ressalvada a ocorrência (i) de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descrito na Cláusula 4.17 abaixo; ou (ii) de Resgate Antecipado previsto na Cláusula 4.14 abaixo.

4.6.2. As Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 120 (cento e vinte) meses a contar da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de agosto de 2024 ("Data de Vencimento Final das Debêntures da Segunda Série"), data em que as Debêntures da 2ª Série deverão ser integralmente resgatadas pela Emissora, ressalvada a ocorrência (i) de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descrito na Cláusula 4.17 abaixo; ou (ii) de Resgate Antecipado previsto na Cláusula 4.14 abaixo.

4.7. Amortização do Valor Nominal Unitário:

4.7.1. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e de Amortização Extraordinária Obrigatória previstas, respectivamente, nos itens 4.12 e 4.13 abaixo, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária calculada e devida nos termos previstos na presente Escritura de Emissão, será pago em 50 (cinquenta) parcelas mensais e consecutivas, com vencimento no dia 15 (quinze) de cada mês ("Data(s) de Vencimento das Debêntures da Primeira Série" e "Mês de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"), de acordo com o cronograma de pagamento constante do Anexo II da presente Escritura de Emissão ("Cronograma de Pagamento das Debêntures da Primeira Série"), sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de setembro de 2014.

4.7.2. Para as Debêntures da Segunda Série, haverá carência total de 50 (cinquenta) meses, contados da Data de Emissão, para início dos pagamentos das amortizações, atualização monetária e juros

remuneratórios, ressalvados os casos de Amortização Extraordinária Obrigatória, que poderão ocorrer a qualquer tempo durante o prazo das Debêntures ("Período de Carência").

4.7.3. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e de Amortização Extraordinária Obrigatória previstas, respectivamente, nos itens 4.12 e 4.13 abaixo, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária calculada e devida nos termos previstos na presente Escritura de Emissão, será pago, após o Período de Carência, em 70 (setenta) parcelas mensais e consecutivas, com vencimento no dia 15 (quinze) de cada mês ("Data(s) de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e "Mês de Vencimento das Debêntures da Segunda Série"), de acordo com o cronograma de pagamento constante do Anexo III da presente Escritura de Emissão ("Cronograma de Pagamento das Debêntures da Segunda Série"), sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de novembro de 2018.

4.8 O pagamento das parcelas mensais das Debêntures será realizado preferencialmente com os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, apurados no 5º (quinto) Dia Útil do Mês de Vencimento e arrecadados na Conta Vinculada desde o primeiro ao último dia do mês anterior ao respectivo Mês de Vencimento ("Período de Arrecadação"), conforme as disposições aplicáveis previstas na presente Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Emissão.

4.8.1. Caso os recursos originados dos Direitos Creditórios existentes na Conta Vinculada não sejam suficientes para o pagamento das parcelas mensais das Debêntures, a Emissora se obriga a disponibilizar referido montante na Conta Vinculada, com recursos próprios, com antecedência de 03 (três) Dias Úteis da respectiva Data de Vencimento.

4.8.2. Para os fins descritos na Cláusula 4.8.1 supra, caso se verifique, no 5º (quinto) dia anterior ao vencimento da respectiva parcela mensal das Debêntures, a inexistência de recursos suficientes para o pagamento da referida parcela, o Agente de Monitoramento deverá comunicar a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, no Dia Útil subsequente à verificação de insuficiência de saldo, por fac-símile ou e-mail com aviso de recebimento, para que a Emissora disponibilize os recursos faltantes na Conta Vinculada nos prazos estabelecidos na Cláusula 4.8.1 acima.

4.8.3. Todo e qualquer pagamento dos Direitos Creditórios, e em consequência, das Debêntures, deverá ser realizado diretamente na Conta Vinculada.

4.9. Atualização Monetária: A partir da Data da Primeira Integralização e até a integral liquidação das Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), calculada *pro rata temporis* por dias corridos, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures automaticamente, de acordo com a seguinte forma:

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

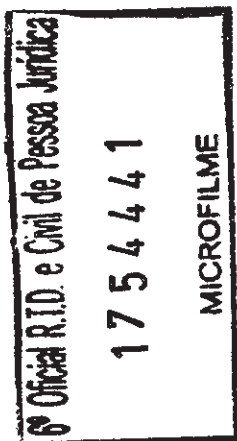
"VNa" = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento ("Valor Nominal Atualizado");

"VNe" = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário após amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = Fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

Para apropriação *pro-rata* dias corridos:

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



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right and several initials at the bottom right.

,onde:

" n " = Número total de índices do IPCA considerados na atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures, sendo n um número inteiro;

" NI_k " = Valor do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês relativo à Data de Atualização, por exemplo, se a Data de Atualização for no mês de maio de determinado ano, utilizar-se-á o IPCA referente ao mês de abril do mesmo ano.

" NI_{k-1} " = Valor do número índice do IPCA, divulgado no mês imediatamente anterior ao Mês " k ".

" dcp " = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização, para o caso do primeiro período de atualização, ou última Data de Atualização, para os demais períodos e a data do cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço, sendo dcp um número inteiro; e

" dct " = Número de dias corridos entre a última e a próxima Data de Atualização, sendo dct um número inteiro.

4.9.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado mensalmente, considerando, para efeitos da fórmula acima, todo dia 15 (quinze) de cada mês como "data de atualização" ("Data de Atualização").

4.9.2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

4.9.3. O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} - 1 \right)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

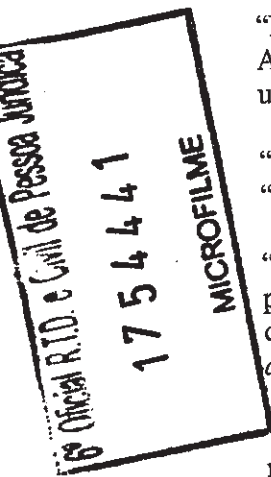
4.9.4. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.9.5. Caso no mês de atualização o número-índice não esteja disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão.

4.9.6. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a última variação oficial divulgada, calculado *pro rata temporis*, porém, não cabendo, quando da divulgação do número-índice devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, quanto dos Debenturistas.

4.9.7. Para as obrigações vincendas, assim como para os demais parâmetros das Debêntures, não serão devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

4.9.8. Na ausência de apuração e/ou divulgação do número-índice por prazo superior a 60 (sessenta) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção, por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal do IPCA, deverá ser convocada Assembleia Geral de



Debenturistas, a ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados de qualquer um dos eventos previstos nesta Cláusula, na qual a Emissora apresentará proposta de um novo parâmetro a ser aplicado. Para efeitos da Assembleia Geral de Debenturistas aqui prevista, o índice substituto do IPCA deverá ser aprovado pelo quorum de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, o último número-índice divulgado.

4.9.9. Na hipótese de rejeição dos Debenturistas votantes na assembleia geral prevista na Cláusula 4.9.8 acima, a Emissora deverá apresentar um novo índice em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser convocada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da assembleia geral que reprovou o parâmetro anterior. O novo índice apresentado pela Emissora deverá ser aprovado pelo quórum de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, sob pena de, em não havendo a aprovação, ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.17 abaixo. Até esta deliberação, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, o último número-índice divulgado.

4.10. Remuneração: A partir da Data da Primeira Data de Integralização, inclusive, até a data de liquidação integral das Debêntures, os Debenturistas terão direito à percepção de taxa de juros remuneratórios de 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial, calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculado nos termos da fórmula abaixo ("Remuneração"):

Juro Unitário

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

Onde:

"J" = Valor unitário de Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

"VNa" = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme definido na Cláusula 4.9 acima.

$$FatorJuros = (i + 1)^{\frac{n}{360}}$$

Onde:

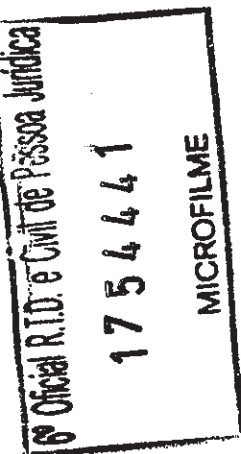
"Fator Juros" = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

"i" = Taxa de juros remuneratórios, na forma percentual ao ano informada com 4 (quatro) casas decimais.

"n" = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Atualização, para os demais períodos, e a data do cálculo, sendo n um número inteiro.

4.10.1 Entende-se como Período de Capitalização:

- (a) Para as Debêntures da Primeira Série: o intervalo que se inicia na Data da Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, na data do pagamento de juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima data de pagamento de juros. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade. O primeiro pagamento dos juros ocorrerá na mesma data da primeira amortização



do valor de principal e os demais em iguais dias dos meses subsequentes até a data de integral liquidação das Debêntures da Primeira Série; e

- (b) Para as Debêntures da Segunda Série: o intervalo que se inicia na Data da Primeira Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, na Data de Incorporação de Juros, ou na data de pagamento de juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina no caso do primeiro Período de Capitalização na Data de Incorporação de Juros, e para os demais na próxima data de pagamento de juros imediatamente subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade. O primeiro pagamento dos juros ocorrerá na mesma data da primeira amortização do valor de principal e os demais em iguais dias dos meses subsequentes até a data de integral liquidação das Debêntures da Segunda Série.

4.10.2 Haverá incorporação de Juros Remuneratórios para as Debêntures da Segunda Série em 15 de outubro de 2018, referentes ao período da Data da Primeira Integralização até a data supracitada, observada a fórmula abaixo.

$$VN_{ai} = VNe + J, \text{ onde:}$$

VN_{ai} = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série após incorporação dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série após a amortização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios na Data de Incorporação dos Juros Remuneratórios, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.10.2.2 Após a incorporação dos Juros Remuneratórios, VN_{ai} assume o lugar de VNe para efeito de atualização.

4.11. Amortização:

4.11.1. As amortizações mensais das Debêntures serão realizadas de acordo com o Cronograma de Pagamento das Debêntures da Primeira Série e com o Cronograma de Pagamento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e serão calculadas da seguinte forma:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

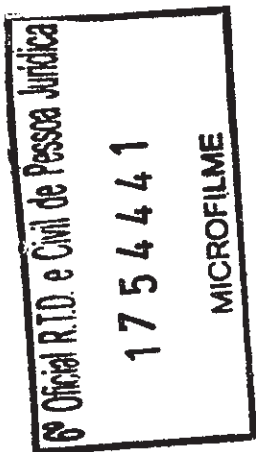
" AM_i " = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

" VN_a " = Saldo do Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como caracterizado na Cláusula 4.10 acima.

" Ta_i " = Taxa definida para a i-ésima amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais.

4.11.2. Após cada parcela de amortização, o valor nominal remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VN_r = VN_a - AM_i$$



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Onde:

“VNr” = Valor Nominal remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNa” = Saldo do Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como definido na Cláusula 4.10 acima.

“AM_i” = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, VNr assume o lugar de Saldo do Valor Nominal atualizado para efeito de continuidade de atualização.

4.12. Amortização Extraordinária Parcial Facultativa: Observadas as condições descritas nesta cláusula e seus subitens, a Emissora poderá, a qualquer tempo, efetuar amortizações extraordinárias parciais, limitadas a 99,9% do saldo devedor das Debêntures, nas hipóteses previstas nos Documentos da Emissão, sendo que após o evento, os percentuais das amortizações subsequentes deverão ser ajustados de modo a garantir o fluxo de pagamento ordinário, inclusive da remuneração na forma prevista nesta Escritura de Emissão até a data de seu efetivo pagamento. As amortizações extraordinárias serão realizadas por meio da redução proporcional do Valor Nominal Unitário das Debêntures, permanecendo inalterada a quantidade de Debêntures subscritas e integralizadas e seu prazo de vigência (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

4.12.1. Caso a Emissora pretenda amortizar extraordinariamente parcialmente as Debêntures, esta se obriga a divulgar comunicado nos termos da Cláusula 4.16 abaixo, bem como notificar o fato ao Agente Fiduciário, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para a efetivação da Amortização Extraordinária Facultativa. O comunicado ora referido deverá conter as seguintes informações: (i) a data e o procedimento de Amortização Extraordinária Facultativa, observados os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão; (ii) o valor do pagamento devido aos Debenturistas; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas.

4.12.2. A CETIP deverá ser comunicada pela Emissora da realização da Amortização Extraordinária Facultativa com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para sua realização, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora que contenha o “de acordo” do Agente Fiduciário. A Amortização Extraordinária Facultativa, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, será realizada conforme procedimentos adotados pela CETIP.

4.12.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, deverão providenciar, às suas expensas, o aditamento desta Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação pelos Debenturistas, para substituição do Anexo II ou do Anexo III, conforme o caso, em prazo não superior a 20 (vinte) dias contados da data de amortização parcial das Debêntures. Uma via original do citado aditamento, devidamente arquivado na JUCEC e averbada aos registros originais nos cartórios de registro de títulos e documentos das Cidades de Quixadá/CE, Fortaleza/CE e São Paulo/SP, deverá ser encaminhada, com aviso de recebimento, ao Agente Fiduciário e à CETIP, no prazo de 20 (vinte) dias contados do último registro do referido instrumento.

4.12.4. Não haverá cobrança de tarifa de antecipação de pagamento ou prêmio nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

4.12.5 As Amortizações Extraordinárias Facultativas somente poderão ser efetuadas no (i) no dia correspondente (a) a uma Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou (b) a uma Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e (ii) no valor mínimo equivalente à próxima parcela de amortização das Debêntures da Primeira Série ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, apurada pelo Agente Fiduciário, na data de envio do comunicado referido na Cláusula

4.12.1 supra. Em havendo a Amortização Extraordinária Facultativa, caberá ao Agente Fiduciário encaminhar os novos percentuais de pagamentos à CETIP, para atualização do registro das Debêntures.

4.12.6. Caberá à Emissora arcar com todos os custos e despesas referentes aos atos necessários à efetivação da Amortização Extraordinária Facultativa, incluindo aqueles relativos à formalização, registro e/ou aditamento dos instrumentos que venham a ser celebrados para a manutenção das garantias de Alienação Fiduciária, da Cessão Fiduciária e da Fiança, conforme o disposto na Cláusula Quinta abaixo, bem como todos e quaisquer custos e despesas relacionados.

4.12.7. Caso a Emissora pretenda realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa, o montante destinado a tal fim será aplicado na redução proporcional do Valor Nominal Unitário (considerando-se a proporção entre as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série), permanecendo inalterada a quantidade de Debêntures e o seu prazo de vigência.

4.13. Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora ficará obrigada a realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor das Debêntures, devendo as prestações serem integralmente corrigidas e remuneradas na forma prevista nesta Escritura de Emissão até a data de seu efetivo pagamento, na hipótese de pagamento antecipado de parte ou da totalidade dos Direitos Creditórios por um ou mais Adquirentes (“Amortização Extraordinária Obrigatória”).

4.13.1. As Amortizações Extraordinárias Obrigatórias serão realizadas por meio da redução proporcional do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e/ou do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, *vis a vis* as parcelas dos Direitos Creditórios amortizadas antecipadamente pelos Adquirentes. Assim, o valor decorrente do pagamento antecipado das parcelas dos Direitos Creditórios com vencimento (como previsto nos respectivos Contratos Imobiliários) entre a Data de Emissão e o 50º (quingentésimo) mês subsequente, inclusive, será destinado à Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Primeira Série; e o valor decorrente do pagamento antecipado das parcelas dos Direitos Creditórios com vencimento (como previsto nos respectivos Contratos Imobiliários) a partir do 50º (trigésimo sétimo) mês após a Data de Emissão será destinado à Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Segunda Série.

4.13.2. A verificação de antecipação de pagamento dos Direitos Creditórios será feita pelo Agente de Monitoramento, que deverá comunicar o fato ao Agente Fiduciário para que este último determine à Emissora a realização de uma Amortização Extraordinária Obrigatória aplicando-se, neste caso, os procedimentos descritos nas Cláusulas 4.12.1 a 4.12.7 acima, no que aplicável.

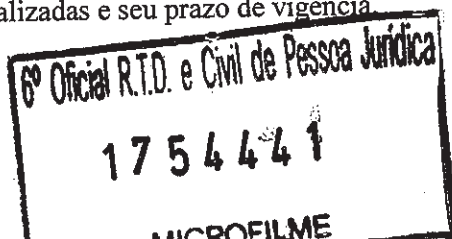
4.13.3. Em caso de Amortização Extraordinária Obrigatória, o Agente de Monitoramento elaborará os novos fluxos de pagamentos dos Direitos Creditórios, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas em tais Direitos Creditórios.

4.13.4. Na comunicação ao Agente Fiduciário referida na Cláusula 4.13.2 acima, o Agente de Monitoramento deverá se certificar quanto à origem dos Direitos Creditórios objeto do pré-pagamento, informando ao Agente Fiduciário o montante a ser objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória, e qual série de Debêntures será obrigatoriamente amortizada antecipadamente.

4.13.5. Exclusivamente para as hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória, estas poderão ocorrer independentemente de ser uma Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou uma Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série. Assim, e ainda que não tenha sido encerrado o Período de Carência, quaisquer séries de Debêntures poderão ser amortizadas antecipadamente de forma extraordinária caso ocorra uma Amortização Extraordinária Obrigatória.

4.13.6. As Amortizações Extraordinárias Obrigatórias parciais serão realizadas por meio da redução proporcional do Valor Nominal Unitário das Debêntures, permanecendo inalterada a quantidade de Debêntures subscritas e integralizadas e seu prazo de vigência.

Resgate Antecipado Total



4.14. As Debêntures poderão ser totalmente resgatadas antecipadamente (vedado o resgate parcial), a qualquer tempo e a exclusivo critério da Emissora desde que sejam realizadas (i) no dia correspondente (a) a uma Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série ou (b) a uma Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso. As Debêntures serão resgatadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração e da Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização até a data do efetivo resgate ("Resgate Antecipado").

4.14.1 Neste caso, a Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência ao Resgate Antecipado, notificação, bem como divulgará comunicado nos termos da Cláusula 4.16 abaixo, contendo as seguintes informações: (i) a data e o procedimento de Resgate Antecipado, observados os termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão; (ii) o valor do pagamento devido aos Debenturistas; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas ("Notificação de Resgate Antecipado").

4.14.2. A CETIP deverá ser comunicada da realização do Resgate Antecipado com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para sua realização, por meio de correspondência encaminhada pela Emissora que contenha o "de acordo" do Agente Fiduciário.

4.14.3. O Resgate Antecipado, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, será realizado conforme procedimentos adotados pela CETIP.

4.14.4. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado deverão ser canceladas pela Emissora, observada a regulamentação em vigor.

4.14.5. Caberá à Emissora arcar com todos os custos e despesas referentes aos atos necessários à efetivação do Resgate Antecipado.

Aquisição Facultativa

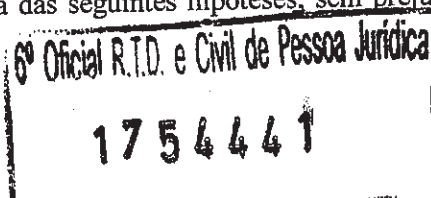
4.15. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em Circulação no mercado, observadas as restrições de negociação e prazo previstas na Instrução CVM 476 e o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, e desde que observe as regras expedidas pela CVM. As Debêntures adquiridas poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora ou serem novamente colocadas no mercado, conforme as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora. Na hipótese de cancelamento de Debêntures, as Partes deverão celebrar um aditamento à presente Escritura de Emissão.

Publicidade

4.16. Todos os atos e decisões que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas deverão ser obrigatoriamente veiculados, nos termos da Instrução CVM 476, no Diário Oficial do Estado do Ceará e no Jornal O Estado, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (www.granjardins.com.br). Tais comunicados deverão, também, ser enviados ao Agente Fiduciário e ao Agente de Monitoramento no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de sua veiculação.

Vencimento Antecipado

4.17. Observado o disposto nos itens a seguir, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures objeto desta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, interpelação, citação ou qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial, e exigir o pagamento, em moeda corrente nacional, pela Emissora, do saldo devedor atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, da Atualização Monetária e demais encargos, bem como executar as garantias constituídas, na ocorrência das seguintes hipóteses, sem prejuízo das penalidades aplicáveis



previstas na presente Escritura de Emissão ou nos Documentos da Emissão ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

(a) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista nos Documentos da Emissão a contar da data de vencimento da respectiva obrigação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento pela Emissora de notificação enviada nesse sentido pelo Agente Fiduciário;

(b) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Emissão, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar de notificação enviada nesse sentido pelo Agente Fiduciário, observados eventuais prazos descritos nos Documentos da Emissão;

(c) se a Emissora e/ou os Fiadores infringirem ou não cumprirem, no todo ou em parte, qualquer cláusula, obrigação ou condição da presente Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Emissão, inclusive o não pagamento tempestivo do principal, da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures, nas respectivas Datas de Vencimento, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento pela Emissora de notificação enviada nesse sentido pelo Agente Fiduciário;

(d) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Emissora ou pelos Fiadores, inclusive em qualquer Documento da Operação, não havendo dolo da Emissora e dos Fiadores e desde que, passível de saneamento, não o seja no prazo de 5 (cinco) dias a contar da ocorrência do fato;

(e) se a Emissora, os Fiadores ou qualquer sociedade que seja por esta controlada, direta ou indiretamente (doravante denominadas simplesmente "Afiliadas") requerer ou tiver requerida a sua falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou, ainda, quaisquer outros processos ou procedimentos de natureza similar. Para fins dessa Escritura de Emissão, considera-se "controle" a definição constante do artigo 116 da Lei nº 6.404/76;

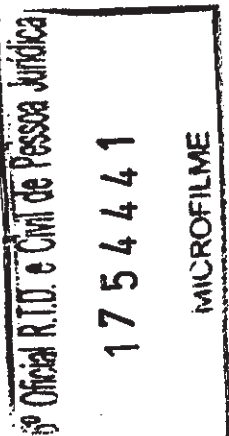
(f) se, sem o prévio e expresso consentimento dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral, a Emissora, as Acionistas ou qualquer de suas Afiliadas sofrer, durante o prazo das Debêntures, qualquer operação de transformação, incorporação (inclusive de ações), fusão ou cisão;

(g) caso ocorra modificação do objeto social da Emissora, de modo a alterar substancialmente o ramo de negócios em que atualmente opera;

(h) se a Emissora, os Fiadores ou qualquer de suas Afiliadas inadimplir qualquer obrigação ou não liquidar, no respectivo vencimento, débitos de sua responsabilidade, decorrentes de outros contratos ou empréstimos celebrados com qualquer das empresas integrantes de seu grupo econômico, que, individual ou conjuntamente, sejam igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou, ainda, se ocorrer rescisão dos respectivos documentos, por culpa da Emissora, sem a imediata quitação dos valores por parte da Emissora;

(i) se a Emissora, os Fiadores ou qualquer de suas Afiliadas inadimplir qualquer obrigação ou não liquidar, no respectivo vencimento, débitos de sua responsabilidade, decorrentes de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com terceiros, que, individual ou conjuntamente, sejam igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou, ainda, se ocorrer rescisão dos respectivos documentos, por culpa da Emissora, sem a imediata quitação dos valores por parte da Emissora;

(j) se a Emissora ou qualquer dos Fiadores, bem como qualquer das Afiliadas ingressar em juízo com qualquer medida judicial ou requerer a instauração de arbitragem contra qualquer dos Debenturistas, sem que tenha havido autorização dos Debenturistas, reunidos em Assembleia



Geral de Debenturistas;

(k) se a Emissora, os Fiadores ou, ainda, qualquer de suas Afiliadas tiver título(s) de sua responsabilidade ou coobrigação protestado(s) ou sofrer execução ou arresto de bens, que, individualmente ou em conjunto, equivalha(m) a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem que, no prazo de 15 (quinze) dias, o protesto seja elidido e a execução seja suspensa ou tenha sido garantido o juízo;

(l) se a Emissora não reforçar ou substituir, em caso de perecimento, perda, depreciação ou outro pactuado nos Documentos da Emissão, sempre que os Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, entendam necessário, as garantias constituídas no âmbito da presente Emissão, dentro do prazo que lhe for designado pelos Debenturistas;

(m) se houver decisão judicial transitada em julgado, de natureza condenatória, contra a Emissora, cujo valor individual ou acumulado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que não sanado, conforme aplicável, nos prazos e termos estabelecidos em referida decisão judicial transitada em julgado, devendo, para tanto, comprovar o respectivo pagamento ao Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência;

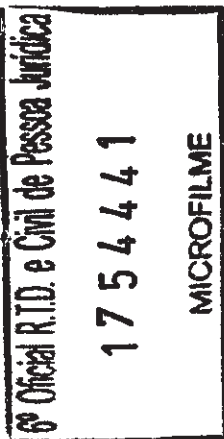
(n) restrição, cassação ou extinção de qualquer das autorizações, concessões ou permissões eventualmente necessárias para o desenvolvimento das atividades da Emissora, exceto se tal restrição, cassação ou extinção não ocasionar, comprovadamente, qualquer mudança ou evento material adverso nos negócios, condição financeira, operações e desempenho econômico-operacional das atividades da Emissora, ou qualquer evento ou condição que afete ou possa afetar, de forma relevante a capacidade da Emissora em cumprir suas obrigações, inclusive pecuniárias, previstas nesta Escritura de Emissão (doravante simplesmente "Efeito Adverso Relevante");

(o) ajuizamento de qualquer procedimento administrativo ou judicial unilateralmente iniciado por autoridade governamental de sequestro ou expropriação de ativos da Emissora ou de qualquer dos Fiadores, que representem a totalidade ou parte substancial dos ativos de tal pessoa, de forma consolidada, exceto se tal procedimento for suspenso, sobrestado (enquanto perdurar tal suspensão ou sobrestamento), revertido ou extinto, ou, no caso de sequestro, se forem prestadas garantias suficientes, conforme estipulado pelo juízo competente;

(p) se a Emissora deixar de providenciar e encaminhar ao Agente Fiduciário, com cópia para a CETIP, durante a vigência das Debêntures e até que todos os pagamentos previstos nos Documentos da Emissão restem totalmente recebidos, a atualização anual do Relatório de *rating* da presente Emissão, bem como caso a nota a ela atribuída venha a ser, a qualquer tempo, inferior a "A-", segundo critérios estabelecidos pela LFRating - Agência Classificadora de Risco de Crédito registrada na CVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.511.508/0001-36, ou nota equivalente atribuída por outra agência de *rating*;

(q) caso qualquer das garantias, inclusive aquelas que, porventura, venham a ser constituídas posteriormente à celebração da presente Escritura de Emissão, seja objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro, com a prolação, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão, ainda que sujeito a recurso, que, a critério dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, afete o exercício de qualquer de seus direitos relativos às garantias e tal decisão, sentença ou acórdão, não seja revertido em sua plenitude no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da respectiva intimação, e desde que não tenha havido substituição ou reforço das garantias afetadas nos termos dos respectivos instrumentos que as formalizam;

(r) ocorrência de mudança do controle da Emissora ou dos Fiadores, bem como alienação, pela Emissora ou pelos Fiadores, de parcela substancial de seus ativos fora do curso normal de seus negócios, sem o prévio e expresso consentimento dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;



(s) declaração de vencimento antecipado de quaisquer outras dívidas ou obrigações financeiras da Emissora ou dos Fiadores;

(t) interrupção ou suspensão total ou de parte relevante da construção do Empreendimento por período superior a 90 (noventa) Dias Úteis, sem que haja qualquer justificativa da Emissora para tanto, bem como desde que tal interrupção ou suspensão possa afetar a capacidade de pagamento da Emissora;

(u) utilização dos recursos captados com a Emissão para propósito distinto daqueles estabelecidos nesta Escritura de Emissão;

(v) a cessão, promessa de cessão, oneração ou promessa de oneração ou, ainda, a constituição de qualquer tipo de gravames ou ônus dos futuros Direitos Creditórios que são objeto de promessa de cessão fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(w) qualquer redução de capital social da Emissora que não tenha sido prévia e expressamente aprovada pelos Debenturistas;

(x) sem prejuízo do disposto nos itens acima, em qualquer dos casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; ou

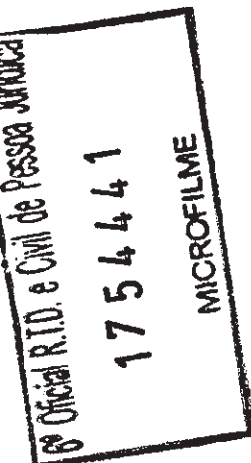
(y) na hipótese de não se verificar, por qualquer razão, o cumprimento integral das Condições Precedentes no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da Data de Emissão.

4.17.1. Os eventos descritos nas alíneas (f), (h), (i), (n), (o) e (r) acima serão verificados pelo Agente Fiduciário mediante declaração pela Emissora e, quando for o caso, pelos Fiadores, que deverá ser enviada ao Agente Fiduciário anualmente, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento de solicitação feita nesse sentido pelo Agente Fiduciário, ou a qualquer tempo, na ocorrência de um dos eventos. Essa solicitação deverá ser realizada por qualquer meio escrito com aviso de recebimento, incluindo, mas não se limitando a carta, fac-símile, e-mail ou telegrama, sem prejuízo da identificação de eventuais eventos que causem um Efeito Adverso Relevante decorrentes da análise das demonstrações financeiras da Emissora, feitas pelos Debenturistas, quando deverão solicitar ao Agente Fiduciário a convocação de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar o assunto.

4.17.2. Nas hipóteses previstas nas alíneas (k), (m), (n), (o) e (q), a Emissora se obriga a comunicar imediatamente o Agente Fiduciário quando de sua ocorrência. Sem prejuízo de tal comunicação, a Emissora e, quando for o caso, os Fiadores, se obrigam, sob pena da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a encaminhar, anualmente, ao Agente Fiduciário, relatório confeccionado pelo(s) advogado(s) patrono(s) da(s) respectiva(s) causa(s), de todas as ações judiciais em curso nas quais a Emissora e/ou os Fiadores figure(m) como ré(us), cujo(s) valor(es) da(s) causa(s) seja(m), individual ou conjuntamente, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). O referido relatório, que deverá ser disponibilizado no site da Emissora e do Agente Fiduciário, deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: valor da causa atualizado, atual fase da demanda, chance de êxito (a ser classificada como "Provável", "Possível" ou "Remota") e eventual indicação da suspensão da exigibilidade e/ou segurança do juízo.

4.17.3. Uma vez constatada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e depois de decorrido o respectivo prazo de cura, o Agente Fiduciário convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia Geral de Debenturistas, a fim de que os Debenturistas se manifestem sobre eventual não declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

4.17.4. Na hipótese de os Debenturistas não aprovarem a suspensão do Evento de Vencimento Antecipado e, em consequência, mantiverem o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá resgatar as Debêntures, arcando com o saldo devedor das Debêntures devidamente atualizado e acrescido da Remuneração e de todos os demais acréscimos e encargos previstos nessa Escritura de



Emissão, devido até a data do seu efetivo pagamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da notificação neste sentido encaminhada pelo Agente Fiduciário.

4.17.5. A Emissora se compromete a fornecer informações por escrito ao Agente Fiduciário, com cópia à CETIP, sobre a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 5 (cinco) dias de seu acontecimento ou de seu conhecimento. A ausência de envio da notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pelo Agente Fiduciário, após a realização de Assembleia Geral de Debenturistas.

4.17.6. Para os fins desta Cláusula 4.17 e seus subitens, nenhuma matéria poderá ser decidida sem a prévia e expressa aprovação dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

Encargos Moratórios

4.18. Ocorrendo impontualidade por parte da Emissora no pagamento de qualquer quantia devida nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela Emissora serão atualizados pela Atualização Monetária e pela Remuneração prevista nesta Escritura, e ficarão sujeitos à multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento) do valor devido, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Repactuação Programada

4.19. As Debêntures desta Emissão não estarão sujeitas a repactuação programada

Direito ao Recebimento dos Pagamentos

4.20. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido pela Emissora aos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão, todos aqueles que forem Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.21. O não comparecimento dos Debenturistas para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento.

Cláusula Quinta – Garantias

5.1. Em garantia do pagamento pontual e integral e o cumprimento das obrigações principais e acessórias das Debêntures, incluindo a Remuneração, a Atualização Monetária, os encargos moratórios aplicáveis, bem como as demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Emissão e seus eventuais aditivos e prorrogações (seja no vencimento estipulado, no vencimento antecipado, ou em qualquer outra circunstância, conforme previsto nesta Escritura de Emissão), as quais incluem, sem limitação, principal da dívida, Remuneração, Atualização Monetária, comissões, pena convencional, multas e despesas, bem como o ressarcimento de toda e qualquer importância que os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário venham a desembolsar por conta da execução das garantias, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais razoáveis, usuais e comprovados e despesas processuais fixadas em sentença judicial condenatória definitiva) (“Obrigações Garantidas”), os Fiadores outorgam fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos desta Cláusula (“Fiança”).

5.1.1. Em virtude do disposto na Cláusula 5.1 acima, os Fiadores, por serem acionistas diretos e indiretos da Emissora, tendo, portanto, interesse na captação dos recursos decorrentes das Debêntures,



declaram-se fiadores e principais pagadores, solidariamente responsáveis pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.1.2. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e dos artigos 77 e 595, da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

5.1.3. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula, observado, entretanto, que os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor honrado pelos Fiadores nos termos da Fiança somente após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Emissão, o que será certificado pelo Agente Fiduciário, mediante solicitação dos Fiadores.

5.1.4. Os Fiadores poderão efetuar o pagamento das Obrigações Garantidas em razão da Fiança, independentemente do recebimento de notificação do Agente Fiduciário, inclusive durante eventual prazo de cura estabelecido em qualquer dos Documentos da Emissão.

5.1.5. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

5.1.6. A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento integral das Obrigações Garantidas. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

5.1.7. A Fiança é adicional e independente de qualquer outra fiança ou qualquer outra garantia entregue ou oferecida aos Debenturistas para garantir as Obrigações Garantidas, sendo facultado aos Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, exigir o pagamento de qualquer das obrigações decorrentes das Obrigações Garantidas que vierem a ser inadimplidas pela Emissora tanto desta quanto dos Fiadores ou de outros garantidores, ou de todos os fiadores ou garantidores.

5.1.8. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

5.1.9. Os Fiadores declaram que possuem conhecimento integral de cada um dos Documentos da Emissão, concordando integralmente com todos os seus termos e obrigações.

5.1.10. A Sra. **THEREZA CRISTINA COSTA BARROSO** comparece nesta Escritura de Emissão para tomar inteiro conhecimento da Fiança prestada por seu marido Luis Cláudio, e neste ato e de forma irrevogável e irretirável expressamente o autoriza a prestá-la, em observância ao Artigo 1.647, III do Código Civil.

5.2. Sem prejuízo das demais garantias outorgadas às Debêntures, e como garantia das Obrigações Garantidas, as Acionistas celebrarão o Contrato de Alienação Fiduciária, tendo por objeto a alienação fiduciária, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, da totalidade das ações representativas do capital social da Emissora, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, do Decreto Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, e das disposições do Código Civil, no que for aplicável, observados os termos e condições específicos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária ("Alienação Fiduciária de Ações").

5.3. Sem prejuízo das demais garantias outorgadas às Debêntures, e como garantia das Obrigações Garantidas, a Emissora celebrará o Contrato de Cessão Fiduciária, pelo qual a Emissora cederá e prometerá ceder fiduciariamente, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, (i) o direito de crédito decorrente do fluxo de recebíveis da Emissora oriundos dos Direitos Creditórios; e

(ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada, incluindo o Fundo de Liquidez ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios").

5.4. Adicionalmente, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, e para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, e independentemente do cumprimento das Condições Precedentes, , será constituído um fundo de liquidez que será depositado e mantido na Conta Vinculada e que poderá ser utilizado para suportar eventuais insuficiências de caixa originadas dos Direitos Creditórios para o pagamento das Debêntures ("Fundo de Liquidez"), calculado da seguinte forma:

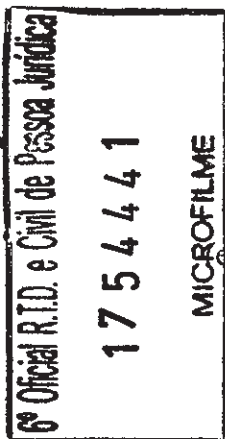
- (a) na data de cumprimento das Condições Precedentes, o Agente de Monitoramento determinará, por conta e ordem da Emissora, a composição na Conta Vinculada de um Fundo de Liquidez no montante equivalente a 5% (cinco por cento) dos Recursos Integralizados;
- (b) da data de cumprimento das Condições Precedentes e até a data da entrega, pela Emissora ao Agente de Monitoramento, do Termo de Vistoria de Obras expedido pela Prefeitura Municipal Competente, devidamente averbado na matrícula do Loteamento Gran Jardins ("TVO"), o Agente de Monitoramento deverá manter retido na Conta Vinculada os recursos do Fundo de Liquidez no montante correspondente a 5% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures;
- (c) a partir do Dia Útil seguinte à data de entrega do TVO, o Agente de Monitoramento verificará, mensalmente (considerando os Direitos Creditórios arrecadados na Conta Vinculada entre o primeiro Dia Útil e o último Dia Útil de cada mês), ("Data de Verificação de Inadimplência"), a inadimplência média dos Direitos Creditórios, calculada com base nos índices de inadimplência verificados nos últimos 12 (doze) meses ("Inadimplência Média da Carteira");
 - (c.1) Para efeitos da verificação da Inadimplência Média da Carteira deverão ser considerados como inadimplentes somente aqueles Direitos Creditórios vencidos e que não tenham sido pagos no prazo igual ou maior que 90 (noventa) dias ("Direitos Creditórios Inadimplentes").

- (d) caso, em qualquer Data de Verificação de Inadimplência, o Agente de Monitoramento verifique que o montante correspondente à Inadimplência Média da Carteira é igual ou superior a 5% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, o Fundo de Liquidez será mantido no patamar de 5% (cinco por cento) sobre o saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures ou, caso se encontre em percentual inferior a 5% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, deverá ser majorado até que se atinja o referido percentual; e

- (e) caso, em qualquer Data de Verificação de Inadimplência, o Agente de Monitoramento verifique que o montante correspondente à Inadimplência Média da Carteira é inferior a 5% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, será mantido no Fundo de Liquidez o montante correspondente (i) às próximas 3 (três) parcelas de pagamento das Debêntures ("PMT"); ou (ii) o montante correspondente a 5% do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, o que for menor.

5.4.1. Na hipótese de o Agente de Monitoramento identificar, a qualquer momento durante o prazo das Debêntures, que os recursos depositados no Fundo de Liquidez são insuficientes para atender as exigências acima, conforme aplicável, o Agente de Monitoramento deverá notificar a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, informando-a sobre o ocorrido ("Notificação de Insuficiência do Fundo de Liquidez");

5.4.2. Recebida a Notificação de Insuficiência do Fundo de Liquidez, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, promover a recomposição do Fundo de Liquidez, mediante (i) aporte de recursos próprios, por meio de depósito na Conta Vinculada; ou (ii) caso o Fundo de Liquidez esteja em montante inferior a 5% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, porém superior ao valor correspondente às próximas 3 (três) PMT, a recomposição se dará



[Handwritten signatures and initials]

com o montante excedente de Direitos Creditórios a serem recebidos na Conta Vinculada, sendo certo que, caso não haja recursos excedentes suficientes para a recomposição do Fundo de Liquidez, até o término do prazo supramencionado, a Emissora deverá promover a recomposição do Fundo de Liquidez, mediante aporte de recursos próprios na Conta Vinculada;

5.4.3. Os recursos mantidos no Fundo de Liquidez poderão ser investidos por instrução conjunta do Agente de Monitoramento e da Emissora, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária ("Investimento(s) Autorizado(s)"). Neste caso, os rendimentos originários dos Investimentos Autorizados poderão ser utilizados pelo Agente de Monitoramento para recompor o saldo do Fundo de Liquidez, sempre que necessário. Caso o Agente de Monitoramento e o Agente Fiduciário verifiquem que todas as obrigações da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Emissão estão sendo plenamente atendidas, incluindo, sem limitação, as Condições Precedentes, os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos serão, a cada período de 3 (três) meses contado da Data de Emissão das Debêntures, liberados à Emissora, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação, a ser determinada pelo Agente de Monitoramento.

5.4.4. O recursos mantidos no Fundo de Liquidez constituído da forma acima serão cedidos fiduciariamente pela Emissora em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, permanecendo retidos na Conta Vinculada durante todo o prazo das Debêntures.

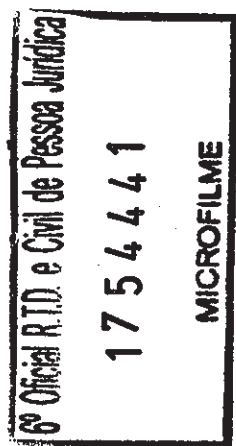
5.5. Os Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, poderão, por meio do Agente Fiduciário, e sob pena de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, exigir da Emissora: (i) a constituição de garantias adicionais destinadas a assegurar o cumprimento das obrigações contratadas em razão da presente Escritura de Emissão; ou (ii) o reforço ou a substituição das garantias já constituídas, neste caso, desde que fatos supervenientes, de qualquer forma, abalem ou diminuam o valor ou a liquidez dessas garantias. Para tanto, Debenturistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação poderão solicitar ao Agente Fiduciário a convocação da Assembleia Geral de Debenturistas, por comunicação escrita neste sentido.

Cláusula Sexta – Critérios de Liberação dos Recursos Integralizados para as obras do Loteamento Gran Jardins

6.1. Após o cumprimento das Condições Precedentes e a composição do Fundo de Liquidez, os Recursos Integralizados destinados à execução das obras do Loteamento Gran Jardins serão liberados à Emissora conforme as regras previstas nesta Cláusula Sexta.

6.2. Os Recursos Integralizados referentes à execução das obras do Loteamento Gran Jardins serão liberados da Conta Vinculada à Emissora, mensalmente, para a Conta de Livre Movimentação nº 34024-3, agência 2879-7, Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta de Livre Movimentação") de acordo com a evolução das obras do Loteamento Gran Jardins, que será indicada em relatório elaborado por empresa especializada em medição de obras. Para tanto, deverá ser observado o seguinte:

- (a) a empresa especializada de medição de obras contratada nos termos do Contrato de Medição de Obras será responsável por realizar, mensalmente, a medição das obras do Loteamento Gran Jardins e enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para o Agente de Monitoramento, relatório próprio com o *status* da referida obra ("Relatório de Medição de Obras"), nos padrões ajustados na presente Escritura de Emissão e no Contrato de Medição de Obras, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês;
- b) o Relatório de Medição de Obras deverá contemplar as seguintes informações acerca do Loteamento Gran Jardins: (i) percentual total e detalhado por serviço/insumos de obra executada a cada período mensal e os correspondentes valores, em reais, utilizados para a execução; (ii) comparativo entre o percentual de obra executada e o previsto, constante do cronograma de obras do Loteamento Gran Jardins; (iii) evolução de obra prevista e executada, com os correspondentes valores, em reais; (iv) insumos estocados e seus correspondentes valores em reais; (v) replanejamento do cronograma de obras do



Loteamento Gran Jardins, se for o caso; (vi) previsão de aportes para os próximos períodos, em caso de replanejamento do cronograma de obras; e (vii) documentação fotográfica do Loteamento Gran Jardins;

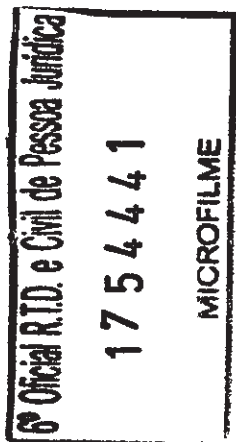
- (c) o Agente de Monitoramento, com a anuência do Agente Fiduciário, liberará os Recursos Integralizados destinados à execução das obras do Loteamento Gran Jardins para a Conta de Livre Movimentação, exclusivamente, com base no Relatório de Medição de Obras, até o limite de recursos despendidos ou compromissados pela Emissora na obra do Loteamento Gran Jardins indicados no referido Relatório de Medição de Obras;
- (d) a liberação de recursos destinados diretamente à execução das obras do Loteamento Gran Jardins será feita no 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês, diretamente para a Conta de Livre Movimentação;
- (e) não haverá liberação dos Recursos Integralizados na hipótese de a Emissora encontrar-se inadimplente com qualquer obrigação ajustada nessa Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Emissão, sendo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Monitoramento a respeito do inadimplemento verificado e instruí-lo a realizar o respectivo bloqueio até a solução do referido descumprimento, que igualmente deverá ser comunicada pelo Agente Fiduciário ao Agente de Monitoramento.

6.3. Na hipótese de ocorrência da alínea (e) da cláusula 6.2 acima, a liberação dos recursos pelo Agente de Monitoramento será somente realizada no 2º (segundo) Dia Útil após a verificação, pelo Agente de Monitoramento, do saneamento integral e incontroverso da inadimplência da Emissora mencionada na referida alínea. Neste caso, o valor a ser liberado à Emissora pelo Agente de Monitoramento será o mesmo apontado no Relatório de Medição de Obras do mês correspondente, sem qualquer acréscimo.

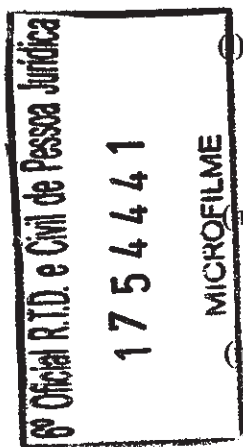
Cláusula Sétima – Declarações e Garantias

7.1. A Emissora e os Fiadores, conjunta e solidariamente, declaram e garantem, conforme o caso e no que aplicável, o que segue:

- (a) a Emissora é sociedade constituída e validamente existente de acordo com a legislação em vigor, possuindo todas as autorizações necessárias para conduzir e desempenhar as suas atividades, nos termos da lei;
- (b) os Fiadores são sociedades constituídas e validamente existentes de acordo com a legislação em vigor, inexistindo qualquer impedimento ou restrição à constituição válida e eficaz da Fiança, tendo obtido todas as autorizações necessárias para tanto;
- (c) a emissão das Debêntures e a constituição de suas garantias, assim como o cumprimento das obrigações aqui contidas não violam os termos de qualquer lei, norma ou regulamento, nem outra obrigação, contrato ou acordo do qual qualquer deles faça parte, e esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (d) a Emissora mantém de forma adequada e atualizada o registro contábil de todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles que, de qualquer forma, possam, a qualquer momento, alterar de forma positiva ou negativa a apuração dos resultados das suas atividades ou o seu patrimônio, em observância das práticas contábeis normalmente adotadas e aceitas no Brasil;
- (e) a Emissora submete suas demonstrações financeiras anuais à empresa de auditoria independente devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM;



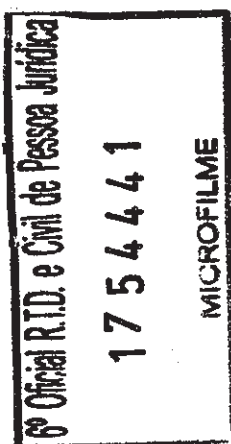
- (f) cumprem regularmente todas suas obrigações tributárias, trabalhistas e ambientais, à exceção daquelas contestadas de boa-fé através dos procedimentos adequados e em relação às quais a Emissora e os Fiadores mantenham provisões adequadas e compatíveis e, quando aplicável, registradas em seus livros;
- (g) a Emissora está devidamente autorizada a emitir as Debêntures, bem como a cumprir todas e quaisquer obrigações aqui contidas, sendo que a emissão das Debêntures e as suas garantias não contrariam nenhuma das disposições contidas em seus atos societários ou outros negócios jurídicos firmados pela Emissora;
- (h) obtiveram previamente à emissão das Debêntures todas as autorizações internas e externas necessárias, inclusive e principalmente todas as autorizações, permissões e licenças governamentais eventualmente necessárias na forma da legislação aplicável (i) para a emissão da presente Escritura de Emissão e suas garantias e (ii) para a continuidade normal de seus negócios, em especial as oriundas das agências regulatórias governamentais que detêm competência para fiscalizar e inspecionar as atividades sociais da Emissora;
- (i) que os signatários da presente, inclusive os Fiadores, não estão insolventes, bem como estão investidos de poderes suficientes e bastantes para validamente assumir as obrigações previstas na presente Escritura de Emissão, de modo que as obrigações dela decorrentes são plenamente válidas, eficazes e irrevogáveis para todos os fins e efeitos de direito;
- (j) desde a data das demonstrações financeiras referentes ao período encerrado no último trimestre civil, não houve qualquer alteração nos negócios, ativos, operações, perspectivas, condições financeiras ou outras condições da Emissora, dos Fiadores ou de qualquer pessoa jurídica na qual a Emissora, os Fiadores ou qualquer Afiliada detenham participação societária, que deva ser considerada pela Emissora ou pelos Fiadores na elaboração de suas demonstrações financeiras consolidadas, na forma da legislação e regulamentação em vigor, exceto por quaisquer alterações que não acarretem ou que não se possa razoavelmente esperar que venham a acarretar um Efeito Adverso Relevante;
- (k) vêm regularmente cumprindo todos os contratos e outros instrumentos públicos ou particulares de que fazem parte, exceto por descumprimentos que não acarretem ou que não se possa razoavelmente esperar que venham a acarretar um Efeito Adverso Relevante;
- (l) vêm regularmente efetuando o pagamento de salários, encargos e benefícios que sejam devidos a seus empregados, exceto quando qualquer falta de pagamento não acarrete ou não se possa razoavelmente esperar que venha a acarretar um Efeito Adverso Relevante;
- (m) não concederam até esta data qualquer garantia real ou pessoal que possa colocar em risco o cumprimento das suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Operação;
- (n) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora e os Fiadores;
- (o) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça este de exercer plenamente suas funções com relação a esta Emissão;



- (p) a destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão será feita da forma aqui prevista; e
- (q) relativamente à negociação e celebração desta Escritura de Emissão e quaisquer outros documentos relacionados a ela: (i) estão agindo por conta própria e efetuaram sua própria análise do presente instrumento, avaliando, ainda, que a emissão das Debêntures é adequada ao seu perfil de risco e sua experiência no mercado financeiro; e (ii) estão capacitados a assumir - como, de fato, assumem - os riscos das obrigações da presente Emissão, que declaram conhecer.

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

- (a) sob as penas da lei, não ter nenhum impedimento legal, conforme parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM 28, e demais normas aplicáveis, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-las, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) o representante legal que assina esta Escritura de Emissão tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (c) é uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (d) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (e) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;
- (f) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (g) estar ciente da regulamentação aplicável, emanada do Banco Central do Brasil e outras autoridades competentes;
- (h) estar 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;
- (i) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (j) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (k) que esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (l) na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário dispostos na Cláusula Nona abaixo; e
- (m) que a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem nenhuma obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário.



7.2.1. O Agente Fiduciário responde perante os Debenturistas pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

7.3. O Agente de Monitoramento declara e garante à Emissora que:

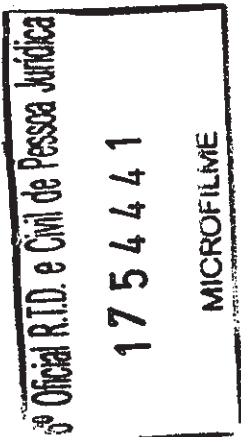
- (a) sob as penas da lei, não ter nenhum impedimento legal para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) o representante legal que assina esta Escritura de Emissão tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (c) é uma sociedade limitada, estando devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (d) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Emissão;
- (e) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;
- (f) não ter qualquer ligação com a Emissora que a impeça de exercer suas funções;
- (g) estar devidamente autorizada 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;
- (h) não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse para exercer as funções que lhe são atribuídas por esta Escritura de Emissão e pelos Documentos da Emissão;
- (i) estar devidamente qualificada a exercer as atividades de agente de monitoramento previstas nesta Escritura de Emissão e nos Documentos da Emissão;
- (j) que esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente de Monitoramento, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (k) que a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem nenhuma obrigação anteriormente assumida pelo Agente de Monitoramento.

7.3.1. O Agente de Monitoramento responde perante os Debenturistas pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

7.4. Todas as declarações deverão permanecer integralmente válidas até a quitação integral de todas as obrigações dispostas nesta Escritura de Emissão.

7.5. A Emissora e os Fiadores serão obrigados a indenizar e reembolsar os Debenturistas, o Agente de Monitoramento e o Agente Fiduciário, ilimitadamente, mantendo-os isentos de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, lucro cessante, danos diretos e indiretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário em relação a qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção quanto a qualquer declaração ou garantia prestada nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Emissão. Tais indenizações e reembolsos serão devidos sem prejuízo da eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

Cláusula Oitava – Obrigações Adicionais



Handwritten signatures and initials, including the word "team" and a large signature.

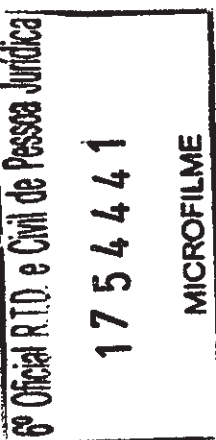
8.1. Durante o prazo das Debêntures e até que todos os pagamentos dela decorrentes sejam efetivamente recebidos pelos Debenturistas, a Emissora e os Fiadores se obrigam, sob pena de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a:

- (a) manter a existência de sua personalidade jurídica e das operações inerentes a seu objeto social, em estrita conformidade com a legislação aplicável;
- (b) cumprir com a legislação a que se sujeita, incluindo, sem limitação, a legislação ambiental e regulatória aplicáveis, exceto quando o descumprimento de tais legislações não acarrete e não se possa razoavelmente esperar que venha acarretar um Efeito Adverso Relevante;
- (c) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva notificação, todas as solicitações razoáveis de fornecimento de informações contábeis, financeiras e sobre seus negócios, incluindo, mas não se limitando a balanço patrimonial consolidado e demais demonstrações contábeis;
- (d) manter válidas e em pleno vigor todas as autorizações, permissões e licenças governamentais eventualmente necessárias para o desenvolvimento normal das suas atividades, exceto por aquelas autorizações, permissões e licenças governamentais cuja ausência ou cancelamento não acarrete ou não se possa razoavelmente esperar que venha a acarretar um Efeito Adverso Relevante;
- (e) efetuar o pagamento (i) de todos os tributos, taxas e cobranças governamentais que recaiam a ela ou aos seus bens, na forma da legislação em vigor, e (ii) de todas as exações legais que, se não pagas, possam dar ensejo, por força de lei, à criação de um ônus sobre seus bens, à exceção dos casos em que (1) a legalidade ou o valor do referido pagamento esteja sendo contestado de boa-fé através dos procedimentos apropriados; (2) tenham sido devidamente provisionados em seus livros reservas adequadas em relação a tais reivindicações, em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil; ou (3) não possam acarretar ou não se possa razoavelmente esperar que venham a acarretar um Efeito Adverso Relevante;
- (f) notificar o Agente Fiduciário, prontamente após tomar conhecimento, sobre a ocorrência ou provável ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante ou caso que possa ensejar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos deste instrumento; e,
- (g) defender-se de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, as garantias e o cumprimento das obrigações, pecuniárias ou não, descritas nesta Escritura de Emissão ou nos demais instrumentos desta Emissão, mantendo sempre os Debenturistas e o Agente Fiduciário prontamente informados por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão, e as medidas tomadas.

8.2. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se, ainda, a:

8.2.1. Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes além de declaração assinada por representante legal da Emissora, com poderes para tanto, atestando o cumprimento das obrigações dispostas na presente Escritura de Emissão;



(b) em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pelo Agente Fiduciário, na medida em que o fornecimento de tais informações não seja vedado por legislação a que a Emissora ou seu grupo econômico estejam sujeitos;

(c) informações a respeito da ocorrência de dos Eventos de Vencimento Antecipado referidos na Cláusula 4.17 acima, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar ciência do evento, sem prejuízo do Agente Fiduciário declarar antecipadamente vencidas as obrigações relativas às Debêntures, observados os respectivos prazos de cura, nos limites desta Escritura de Emissão;

(d) cópia dos comprovantes de cumprimento das obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados de cada Data de Vencimento; e

(e) os documentos necessários à realização do relatório anual, elaborado conforme alínea "I" da Cláusula 9.4.1 desta Escritura de Emissão e no Artigo 12, alínea XVII, da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28"), os quais incluem o organograma, todos os dados financeiros e atos societários referentes ao exercício social imediatamente anterior, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, e que deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para divulgação pelo Agente Fiduciário, nos termos do Artigo 12, alínea XVIII, da Instrução CVM 28. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas e sociedades integrantes do bloco de controle, e

(f) Cópia dos boletins de subscrição das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua assinatura.

8.2.2. Divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na internet (www.granjardins.com.br), dentro de 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social, e mantê-las disponíveis por um prazo de 3 (três) anos.

8.2.3. Estruturar e manter em adequado funcionamento o atendimento aos Debenturistas.

8.2.4. Manter válidos e regulares todos os alvarás, concessões, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto.

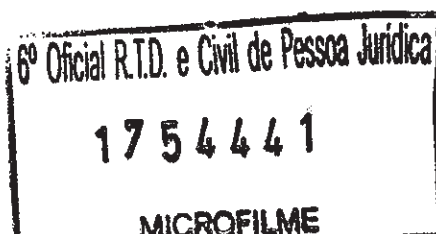
8.2.5. Proceder à publicação tempestiva das demonstrações financeiras e dos demais documentos conforme a Lei das Sociedades por Ações e pelo artigo 17 da Instrução CVM 476.

8.2.6. Promover a adequada divulgação de atos ou fatos relevantes conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

8.2.7. Manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários, manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com as Leis das Sociedades por Ações e com as regras da CVM.

8.2.8. Cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando ainda as informações que lhe forem solicitadas.

8.2.9. Manter seus bens e ativos, considerados indispensáveis ao fiel desenvolvimento e operação das atividades da Emissora, devidamente segurados.



8.2.10. Não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os titulares das Debêntures.

8.2.11. Cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos. Inclusive manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles que estejam sendo contestados judicial ou administrativamente pela Emissora.

8.2.12. Manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão.

8.2.13. Aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures conforme descrito na Cláusula 3.4 acima.

8.2.14. Notificar o Agente Fiduciário em 5 (cinco) Dias Úteis contado do conhecimento sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras), ou nos negócios da Emissora que, a critério da Emissora, possa impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações principais e acessórias decorrentes desta Escritura de Emissão.

8.2.15. Contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário, o Agente de Monitoramento, o Escriturador Mandatário, o Banco Liquidante e a CETIP.

8.2.16. Realizar o cálculo dos valores de Remuneração e Amortização das Debêntures os quais serão validados e ratificados pelo Agente Fiduciário.

8.3. Durante a vigência da presente Escritura de Emissão e até que todos os pagamentos dela decorrentes sejam efetivamente recebidos pelos Debenturistas, a Emissora se obriga, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, a não transferir a qualquer título, direta ou indiretamente, quaisquer das obrigações que lhe são atribuídas nesta Escritura de Emissão, ou praticar qualquer ato ou conjunto de atos onerosos que possa acarretar um Efeito Adverso Relevante.

Cláusula Nona - Agente Fiduciário

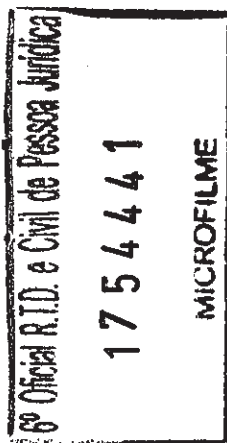
9.1. A Emissora constitui e nomeia, neste ato, como agente fiduciário dos Debenturistas desta Emissão, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar a Emissora a comunhão dos titulares das Debêntures.

9.2. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei desta Escritura de Emissão, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

(a) parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) cada, sendo a primeira devida no 5º Dia Útil após a data de integralização das Debêntures, e os seguintes na mesma data dos anos posteriores;

(b) as parcelas citadas no item "a" supra serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M/FGV, 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;

(c) as parcelas da remuneração serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social



Sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda (IRRF), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário nos termos desta Cláusula, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

9.2.1. O pagamento da remuneração prevista no caput desta Cláusula será feito a partir dos recursos depositados na Conta Vinculada, mediante depósito (TED) na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

9.2.2. A remuneração prevista no caput desta Cláusula será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

9.2.3 Não estão incluídas na remuneração eventuais despesas relativas a viagens, estadias, alimentação e publicações necessárias ao exercício das atribuições do Agente Fiduciário, durante ou após a fase de implantação do serviço, serviços de correios, reconhecimentos de firma em cartórios. Essas despesas, se necessárias, deverão ocorrer conforme previsto na Cláusula 9.6 abaixo.

9.2.4 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas por este incorridas no exercício de suas funções e no cumprimento de seus deveres, que serão reembolsadas pela Emissora na forma da Cláusula 9.6 a seguir.

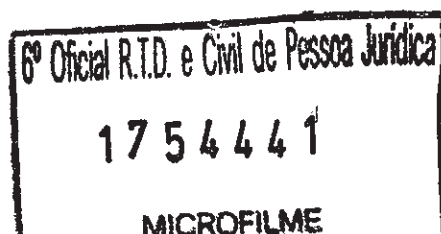
9.2.5 Os serviços cobertos pela remuneração prevista na Cláusula 9.2 (a) são aqueles descritos na Instrução CVM 28, na Lei das Sociedades por Ações, nesta Escritura de Emissão e nos demais atos normativos da CVM.

9.3. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em 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 consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

9.3.1. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma já prevista na presente Escritura de Emissão, salvo se outra for negociada com a Emissora, sendo por esta aceita por escrito, prévia e expressamente, conforme disposto na Cláusula 9.3.6 a seguir.

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

9.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o procedimento descrito na Cláusula 9.3 acima.



9.3.4. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM 28, e eventuais normas posteriores.

9.3.5. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, o qual deverá ser arquivado na JUCEC e registrado nos cartórios de registro de títulos e documentos do domicílio das Partes, conforme previsto nos itens 2.4 e 2.5 acima.

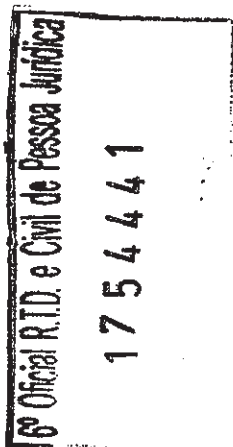
9.3.6. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da presente Escritura de Emissão, ou, no caso de agente fiduciário substituto, no dia da celebração do correspondente aditamento à Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou até a data de vencimento das Debêntures.

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

9.4. Deveres

9.4.1. Além de outros previstos em lei, em atos normativos da CVM, ou na presente Escritura de Emissão, consistem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de 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 no sentido de que estejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, e conforme aplicável, o registro desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures e da Emissão, se for o caso;
- (h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos, dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (i) solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (j) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas mediante anúncio publicado, por 3 (três) vezes, nos veículos de comunicação referidos na Cláusula 4.16 desta



Escritura de Emissão, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura de Emissão, às expensas da Emissora;

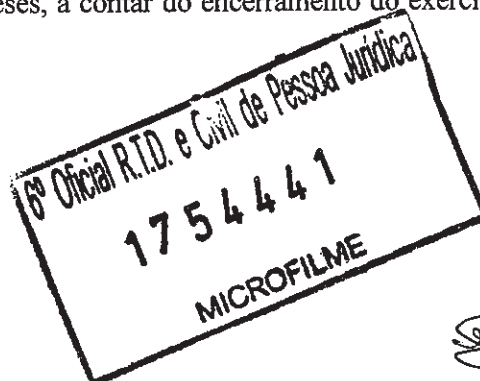
(k) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(l) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

- i. eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigação prestação de informações pela Emissora;
- ii. alterações estatutárias ocorridas no período;
- iii. comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
- iv. posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- v. aquisição facultativa e pagamento de Remuneração e Atualização Monetária realizadas no período;
- vi. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos perante os administradores da Emissora;
- vii. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora e pelos Fiadores nesta Escritura de Emissão;
- viii. declaração sobre aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- ix. resgate, amortização, conversão e pagamento de juros e Atualização Monetária das Debêntures realizado no período, conforme aplicável, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora; e
- x. existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas pela Emissora ou 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:
 - (a) denominação da companhia ofertante;
 - (b) valor da emissão;
 - (c) quantidade de debêntures emitidas;
 - (d) espécie;
 - (e) prazo de vencimento das debêntures;
 - (f) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e
 - (g) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.

(m) colocar à disposição o relatório de que trata o inciso “l” acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:

- i. na sede da Emissora;
- ii. em seu escritório;
- iii. na CVM;
- iv. na CETIP;
- v. na ANBIMA; e



vi. na sede do Coordenador Líder.

(n) publicar, às expensas da Emissora mediante aprovação prévia de orçamento, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no inciso "m" acima;

(o) manter atualizada a relação dos Debenturistas, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora, o Escriturador Mandatário e/ou a CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora e os titulares das Debêntures, mediante subscrição e integralização das Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos titulares;

(p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer, informando ao Agente de Monitoramento sobre quaisquer inadimplementos de que venha a ter conhecimento para providência de bloqueio da Conta Vinculada;

(q) notificar os titulares das Debêntures, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da ciência de qualquer inadimplemento pela Emissora (observados os prazos de cura correspondentes), de obrigações assumidas na Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deverá ser enviada:

- i. à CVM; e
- ii. à CETIP.

(r) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas parcialmente;

(s) divulgar as informações referidas na alínea "x" do item "I" desta Cláusula em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento; e

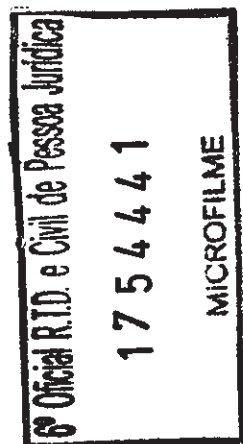
(t) divulgar aos Debenturistas e aos demais participantes do mercado através de sua central de atendimento e/ou *website* o cálculo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser calculado pela Emissora e validado e ratificado pelo Agente Fiduciário.

9.5. Atribuições Específicas

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

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) requerer a falência da Emissora e/ou dos Fiadores ou iniciar procedimento da mesma natureza quando aplicável;
- (c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora e/ou dos Fiadores.

9.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "a" a "c" acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação de unanimidade das Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação quando a tal hipótese se referir ao disposto na alínea "d" acima.



9.5.3. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução 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.

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

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

9.6. Despesas

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

9.6.2. As despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante a implantação e vigência do serviço, serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, sendo que no caso de despesa individual com valor inferior a R\$3.000,00 (três mil reais) o Agente Fiduciário deverá tão somente comunicar a Emissora que a despesa será efetuada, dentro dos padrões de mercado, apresentado as cópias dos respectivos comprovantes, e sempre respeitando os limites da razoabilidade. O Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas pela Emissora caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

9.6.3. O Agente Fiduciário prestará contas à Emissora das despesas mencionadas nas Cláusulas 9.6.1. e 9.6.2. acima para o fim de ser por ela ressarcido em até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

9.6.3.1. O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas, que não tenha sido saldado na forma da Cláusula 9.6.3 acima, será acrescido à dívida da Emissora relativa aos pagamentos devidos ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 9.2 acima.

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

1754441

MICROFILME

financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência, com relação ao pagamento destas por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

9.6.4.1. Excluem-se das obrigações de antecipação de recursos estipuladas na Cláusula 9.6.4 acima, os Debenturistas impedidos por lei de fazê-lo, devendo os demais Debenturistas ratear as despesas relativas à sua participação no total das Debêntures em Circulação, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Debenturistas que efetuarem o rateio em proporção superior à sua participação das Debêntures em Circulação quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Debenturistas que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação no total das Debêntures em Circulação.

9.6.5. As despesas a que se refere esta Cláusula compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses Debenturistas; e
- (e) custos com correios, reconhecimentos de firma, dentre outras, desde que relacionadas à Emissão e/ou à defesa dos interesses dos Debenturistas.

Cláusula 10 - Assembleia Geral de Debenturistas

10.1. Convocação

10.1.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de Debenturistas. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

10.1.2. A convocação se dará mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, no mínimo, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora efetua suas publicações, conforme Cláusula 4.16 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão.

10.1.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da assembleia em primeira convocação.

10.1.4. Independentemente das formalidades previstas na Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura de Emissão, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

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

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1754441

10.1.6. Não será admitida na Assembleia Geral de Debenturistas a presença de quaisquer pessoas que não sejam parte deste instrumento ou que não comprovem sua condição de Debenturistas ou seu mandatário, mediante a prévia apresentação de documentos regulares de identificação, societários e procurações. Documentos estrangeiros serão aceitos desde que devidamente consularizados e registrados em cartório.

10.2. *Quorum de Instalação*

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

10.2.1.1. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos *quorums* de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas previstos nesta Escritura de Emissão, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures emitidas, excluídas aquelas: (a) mantidas em tesouraria pela Emissora; (b) as de titularidade de (i) empresas controladas (direta ou indiretamente) pela Emissora; (ii) controladoras (ou grupo de controle) e/ou coligadas da Emissora; e (iii) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a quaisquer das pessoas anteriormente mencionadas, bem como as Debêntures de titularidade de Diretores, Conselheiros e seus parentes até segundo grau. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

10.3. *Mesa Diretora*

10.3.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

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

10.4. *Quorum de Deliberação*

10.4.1. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Observado o disposto nesta Cláusula e salvo se disposto de outra forma nesta Escritura de Emissão, as deliberações serão aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, a maioria das Debêntures em Circulação, com exceção das alterações referentes: (i) à forma, (ii) ao resgate e à espécie das Debêntures, (iii) aos encargos aplicáveis às Debêntures, (iv) à periodicidade de pagamento de juros remuneratórios das Debêntures, (v) à Remuneração, a Atualização Monetária e/ou Prazos e condições de Vencimento (vi) à Repactuação ou Amortização das Debêntures, (vii) às Hipóteses de Vencimento Antecipado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, e (viii) dispositivos sobre *quorum* previstos nesta Escritura de Emissão, deverão contar com aprovação de Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

Cláusula Onze – Despesas e Tributos

Despesas Relacionadas à Emissão das Debêntures

11.1. Todas as despesas referentes à Emissão das Debêntures serão de responsabilidade única e exclusiva da Emissora.

Tributos



Several handwritten signatures and initials are present on the right side of the page. There is a large, stylized signature at the top right, and several smaller initials and signatures below it, including one that appears to be "KCB" and another that looks like "AN".

11.2. Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as Debêntures serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

Cláusula Doze – Disposições Gerais

Renúncia

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

Novação

12.2. A eventual tolerância ou concessão das Partes no exercício de qualquer direito que lhes tenha sido conferido nesta Escritura de Emissão não importará em alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão ou na lei.

Nulidade, Invalidade ou Ineficácia

12.3. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, se obrigando as Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

Caráter Irrevogável e Irretratável

12.4. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

Comunicações

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

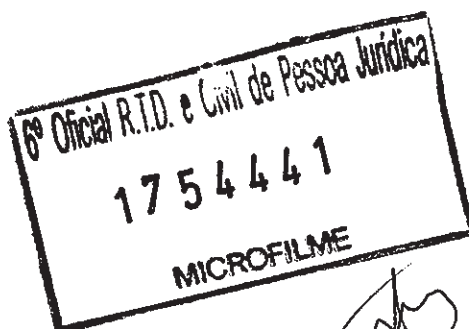
Para a Emissora:

Gran Jardins dos Monólitos Empreendimentos Imobiliários S/A
Avenida Jesus, Maria e José, s/nº, Jardins dos Monólitos
CEP: 63.900-000 – Quixadá, CE
Tel: (85) 9107-8330
At. Sr. Luis Claudio Brasil
E-mail: lcbrasil@cbdistribuidora.com.br

Para o Agente Fiduciário:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rua Iguatemi, nº. 151, 19º Andar, Itaim
CEP: 01451-011 – São Paulo, SP
Tel: (11) 3133-0350
Fax: (11) 3133-0360
At. Sras. Carolina Sampaio / Karina Veras
E-mail: monitoramento@brltrust.com.br / controle@brltrust.com.br

Para o Agente de Monitoramento:



Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Rua Iguatemi, nº. 151, 19º Andar (parte), Itaim
CEP: 01451-011 – São Paulo, SP
Tel: (11) 3133-0350
Fax: (11) 3133-0360
At. Sra. Juliana Aguiar / Livia Arbex
E-mail: oprj@certificadora.imb.br / larbex@certificadora.imb.br

Para os Fiadores:

CGM Empreendimentos e Construções Ltda.
Avenida Jesus, Maria e José, s/nº, Jardins dos Monólitos
CEP: 63.900-000 – Quixadá, CE
Tel: (85) 9107-8330
At. Sr. Luis Claudio Brasil
E-mail: posto.itajuba@hotmail.com



Costa Brasil Participações Ltda.
Avenida Senador Virgílio Távora, nº 1500, Sala 1305, Bairro Meireles
CEP: 60.170-250 – Fortaleza, CE
Tel: (85) 9107-8330
At. Sr. Luis Claudio Brasil
E-mail: lcbrasil@cbdistribuidora.com.br

Ciro Gomes Magalhães
Avenida Jesus Maria José, nº 3785, Bairro Jardim dos Monólitos
CEP: 63.900-000 – Quixadá, CE
Tel: (88) 9615-0125
At.: Sr. Ciro Gomes Magalhães
E-mail: posto.itajuba@hotmail.com

Marieta de Alencar Pinto Magalhães
Avenida Jesus Maria José, nº 3785, Bairro Jardim dos Monólitos
CEP: 63.900-000 – Quixadá, CE
Tel: (88) 9615-0125
At.: Sra. Marieta de Alencar Pinto Magalhães
E-mail: posto.itajuba@hotmail.com

Luis Cláudio Brasil Barroso
Av. Beira Mar, nº 3956, apto. 1100, Bairro Meireles
CEP 60.165-121 – Fortaleza, CE
Tel: (85) 9107-8330
At. Sr. Luis Claudio Brasil
E-mail: lcbrasil@cbdistribuidora.com.br

Cláudio Andrade Costa
Rua Francisco Xerez, nº 581, apto. 300, Bairro Édson Queiroz
CEP: 60.810-035 – Fortaleza, CE
Tel: (85) 9139-9404 / (85) 3307-4377
At. Sr. Cláudio Andrade Costa
E-mail: ccosta@cbdistribuidora.com.br

Para o Escriturador Mandatário:

Itaú Corretora de Valores S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima 3500, 3º andar
CEP: 04.538-132 - São Paulo, SP
Tel: (11) 2797-4441
At.: Sr. Luiz Petito

Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner. There is a large, stylized signature at the top, and below it, several smaller initials and signatures, including one that appears to be "ccob" and another that looks like "SP".

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

Para o Banco Liquidante:

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100

CEP: 04.344-902 - São Paulo, SP

Tel: (11) 2797-4441

At.: Sr. Luiz Petito

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



Para a CETIP:

CETIP S.A. – Mercados Organizados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar

CEP 01452-002 - São Paulo - SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

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

12.5.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, pelo correio eletrônico ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

Título Executivo

12.6. Para fins de execução desta Debênture, nos termos dos artigos 585, inciso II do Código de Processo Civil, a presente Escritura de Emissão é considerada como título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesse instrumento e futuros aditivos porventura celebrados, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação da Debênture.

Mandato

12.7. A Emissora e os Fiadores se declaram solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a Debenturista e, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, conferindo-se poderes especiais para receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente da presente Escritura de Emissão, de modo que, realizada a citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

Independência das Disposições

12.8. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

Lei Aplicável

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

Cláusula Treze - Arbitragem

13.1. A Emissora, os Fiadores, os Debenturistas e o Agente Fiduciário se obrigam a submeter à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307, de 23.09.1996 ("Lei nº 9.307/96"), toda e qualquer controvérsia relacionada à presente Escritura de Emissão, bem como à Operação e que não possam ser solucionadas de forma consensual pelas Partes dentro do prazo improrrogável de 30 (trinta) dias corridos. A arbitragem será realizada em português e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("CAM/CCBC"), através da adoção do respectivo regulamento do CAM/CCBC vigente nesta data, aplicando-se as leis brasileiras e em observância do disposto nesta Escritura de Emissão, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

13.2. A arbitragem será conduzida de acordo como o procedimento previsto no regulamento do CAM/CCBC, sendo os 3 (três) árbitros e respectivos suplentes eleitos nos termos daquele regulamento.

13.3. O tribunal arbitral terá sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.¹

13.4. Os custos administrativos, honorários dos árbitros, despesas, e honorários advocatícios serão rateados pela(s) parte(s) requerente(s) e requerida(s) conforme estabelecido pelo tribunal arbitral na sentença arbitral.

13.5. Os procedimentos arbitrais deverão ser conduzidos de maneira sigilosa.

13.6. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as Partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

13.7. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a esta Escritura de Emissão, bem como à Emissão, não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, nos termos desta Cláusula, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo², com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações judiciais relativas às Debêntures ou questões decorrentes desta Escritura de Emissão e à Emissão, inclusive para (i) o início obrigatório do procedimento arbitral, nos termos do artigo 7º da Lei nº 9.307/96, (ii) a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como (iii) dar cumprimento à sentença arbitral.

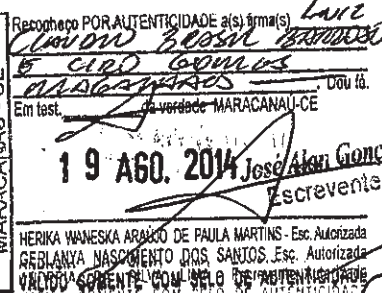
13.7.1. Uma vez constituído o tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida a esse tribunal e cumprida por solicitação do mesmo ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme a Cláusula 13.7.

As Partes assinam a presente Escritura de Emissão em 06 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, SP, 19 de agosto de 2014.

Emissora

GRAN JARDINS DOS MONÓLITOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

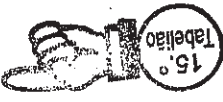


Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

Agente Fiduciário:


BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.


Nome: _____
Cargo: **Lizandra Costa da Silva**
Dep Jurídico




Agente de Monitoramento:


CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.


Nome: _____
Cargo: _____
Sria Arbex Endo

Fiador:

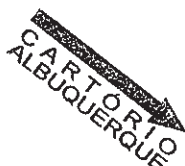
CGM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.



Nome: _____
Cargo: _____


Nome: **Marcos R. P. Lopes**
Cargo: _____

Fiador:

COSTA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.


Nome: _____
Cargo: _____


Nome: _____
Cargo: _____



Fiador:

CARTÓRIO
ALBUQUERQUE


CIRO GOMES MAGALHÃES

Fiador:

CARTÓRIO
ALBUQUERQUE

MARIETA DE ALENCAR PINTO MAGALHÃES

Fiador:

CARTÓRIO
ALBUQUERQUE

LUIS CLÁUDIO BRASIL BARROSO

E, de forma a autorizar a outorga da fiança prestada por seu marido Luis Cláudio, em observância ao Artigo 1.647, III do Código Civil,

CARTÓRIO
ALBUQUERQUE

THEREZA CRISTINA COSTA BARROSO

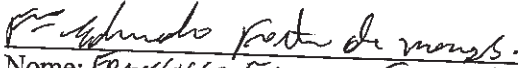
Fiador:

CARTÓRIO
ALBUQUERQUE

CLÁUDIO ANDRADE COSTA



Testemunhas:


Nome: FRANCISCO EDUARDO COSTA DE MENEZES

CPF: 665.666.733-34

RG: 97024037160

Nome: 

CPF:

RG:

Thais Fernanda Garcia Ugaya

CPF: 300.564.678-50

Dep. Jurídico

ANEXO I
MINUTA DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1754441

MICROFILME

| | | |
|------------------|--|---|
| Emissora: | GRAN JARDINS DOS MONÓLITOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A , sociedade por ações sem registro de companhia aberta, com sede na Cidade de Quixadá, Estado do Ceará, na Avenida Jesus, Maria e José, s/nº, Jardins dos Monólitos, CEP: 63.900-000, regularmente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 12.963.862/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social | |
| Emissão: | Deliberação Societária: | Assembleia Geral Extraordinária. |
| | Data de Realização: | 25 de julho de 2014 |
| | Montante Total da Emissão: | R\$ 10.000.000,00 |
| | Quantidade e Espécie da Debêntures Emitidas: | 1.000 Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, sendo 428 Debêntures da Primeira Série e 572 Debêntures da Segunda Série. |
| | Série: | Duas |
| | Valor Nominal Unitário: | R\$ 10.000,00 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Subscritora: | [COMPLETAR] |
| Quantidade de Debêntures: | [COMPLETAR] |
| Série: | [PRIMEIRA/SEGUNDA] |
| Total da Subscrição: | [COMPLETAR] |
| Preço de Subscrição: | [COMPLETAR] |
| Forma de Integralização: | [COMPLETAR] |
| Data de Integralização: | [COMPLETAR] |
| Data do Boletim de Subscrição: | [COMPLETAR] |
| Assinatura da subscritora: | _____ [COMPLETAR] |

(Esta é a página 1/2 do Boletim de Subscrição das Debêntures emitida pela **GRAN JARDINS DOS MONÓLITOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, em [COMPLETAR], objeto da 1ª Emissão de Debêntures da referida companhia, formalizado pela Escritura de Emissão)

A presente subscrição fica condicionada aos termos do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantias Reais e*

[Handwritten signatures and initials]

Fidejussórias, Em Duas Séries, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, da Gran Jardins dos Monólitos Empreendimentos Imobiliários S/A ("Escritura de Emissão"), e demais Documentos da Emissão, produzindo plenos efeitos a partir da data em que todas as condições previstas nos referidos Documentos da Emissão forem cumpridas.

Declaro para todos os fins, que li e compreendi a Escritura de Emissão e todos os demais documentos lá referidos, tendo ciência total e absoluta da complexa operação da qual a emissão das Debêntures é parte. Declaro, ainda, que estou de acordo, sem qualquer ressalva, com as condições expressas no presente boletim de subscrição, na Escritura de Emissão e demais documentos lá referidos.

Declaro que sou Investidor Qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, e que estou ciente que (i) a Emissão não foi registrada perante a CVM e poderá vir a ser registrada perante a ANBIMA; (ii) as Debêntures por mim subscritas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e na Escritura de Emissão e somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários com investidores qualificados e decorridos 90 (noventa) dias da subscrição das Debêntures; (iii) efetuei a minha própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora; e (iv) os recursos que serão utilizados na integralização das Debêntures não são oriundos de práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

[COMPLETAR]

[COMPLETAR]

(Esta é a página 2/2 do Boletim de Subscrição das Debêntures emitida pela **GRAN JARDINS DOS MONÓLITOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, em 15 de agosto de 2014, objeto da 1ª Emissão de Debêntures da referida companhia; formalizado pela Escritura de Emissão)



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

ANEXO II
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE
TABELA DE AMORTIZAÇÃO

| Meses | Datas | Taxa |
|-------|------------|----------|
| 1 | 15/09/2014 | 1,2864% |
| 2 | 15/10/2014 | 1,2702% |
| 3 | 15/11/2014 | 1,5823% |
| 4 | 15/12/2014 | 1,2540% |
| 5 | 15/01/2015 | 1,6220% |
| 6 | 15/02/2015 | 1,3343% |
| 7 | 15/03/2015 | 1,3900% |
| 8 | 15/04/2015 | 1,4439% |
| 9 | 15/05/2015 | 1,5005% |
| 10 | 15/06/2015 | 1,5598% |
| 11 | 15/07/2015 | 1,6221% |
| 12 | 15/08/2015 | 1,1833% |
| 13 | 15/09/2015 | 1,7436% |
| 14 | 15/10/2015 | 1,8156% |
| 15 | 15/11/2015 | 2,0624% |
| 16 | 15/12/2015 | 1,9767% |
| 17 | 15/01/2016 | 2,5712% |
| 18 | 15/02/2016 | 2,1678% |
| 19 | 15/03/2016 | 2,2649% |
| 20 | 15/04/2016 | 2,3683% |
| 21 | 15/05/2016 | 2,4787% |
| 22 | 15/06/2016 | 2,5968% |
| 23 | 15/07/2016 | 2,7233% |
| 24 | 15/08/2016 | 2,2036% |
| 25 | 15/09/2016 | 2,9805% |
| 26 | 15/10/2016 | 3,1368% |
| 27 | 15/11/2016 | 3,4366% |
| 28 | 15/12/2016 | 3,4960% |
| 29 | 15/01/2017 | 4,5361% |
| 30 | 15/02/2017 | 3,9594% |
| 31 | 15/03/2017 | 4,2066% |
| 32 | 15/04/2017 | 4,4801% |
| 33 | 15/05/2017 | 4,7845% |
| 34 | 15/06/2017 | 5,1254% |
| 35 | 15/07/2017 | 5,5096% |
| 36 | 15/08/2017 | 4,8768% |
| 37 | 15/09/2017 | 6,3648% |
| 38 | 15/10/2017 | 6,9302% |
| 39 | 15/11/2017 | 7,9443% |
| 40 | 15/12/2017 | 8,4083% |
| 41 | 15/01/2018 | 10,8624% |

6ª Oficial R.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1754441

MICROFILME

| | | |
|----|------------|-----------|
| 42 | 15/02/2018 | 10,7104% |
| 43 | 15/03/2018 | 12,2229% |
| 44 | 15/04/2018 | 14,1880% |
| 45 | 15/05/2018 | 16,8446% |
| 46 | 15/06/2018 | 20,6356% |
| 47 | 15/07/2018 | 26,4848% |
| 48 | 15/08/2018 | 31,4343% |
| 49 | 15/09/2018 | 54,4420% |
| 50 | 15/10/2018 | 100,0000% |



[Handwritten signatures and initials]

ANEXO III
CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE
TABELA DE AMORTIZAÇÃO

| Meses | Datas | Tar |
|-------|------------|---------|
| 1 | 15/09/2014 | 0,0000% |
| 2 | 15/10/2014 | 0,0000% |
| 3 | 15/11/2014 | 0,0000% |
| 4 | 15/12/2014 | 0,0000% |
| 5 | 15/01/2015 | 0,0000% |
| 6 | 15/02/2015 | 0,0000% |
| 7 | 15/03/2015 | 0,0000% |
| 8 | 15/04/2015 | 0,0000% |
| 9 | 15/05/2015 | 0,0000% |
| 10 | 15/06/2015 | 0,0000% |
| 11 | 15/07/2015 | 0,0000% |
| 12 | 15/08/2015 | 0,0000% |
| 13 | 15/09/2015 | 0,0000% |
| 14 | 15/10/2015 | 0,0000% |
| 15 | 15/11/2015 | 0,0000% |
| 16 | 15/12/2015 | 0,0000% |
| 17 | 15/01/2016 | 0,0000% |
| 18 | 15/02/2016 | 0,0000% |
| 19 | 15/03/2016 | 0,0000% |
| 20 | 15/04/2016 | 0,0000% |
| 21 | 15/05/2016 | 0,0000% |
| 22 | 15/06/2016 | 0,0000% |
| 23 | 15/07/2016 | 0,0000% |
| 24 | 15/08/2016 | 0,0000% |
| 25 | 15/09/2016 | 0,0000% |
| 26 | 15/10/2016 | 0,0000% |
| 27 | 15/11/2016 | 0,0000% |
| 28 | 15/12/2016 | 0,0000% |
| 29 | 15/01/2017 | 0,0000% |
| 30 | 15/02/2017 | 0,0000% |
| 31 | 15/03/2017 | 0,0000% |
| 32 | 15/04/2017 | 0,0000% |
| 33 | 15/05/2017 | 0,0000% |
| 34 | 15/06/2017 | 0,0000% |
| 35 | 15/07/2017 | 0,0000% |
| 36 | 15/08/2017 | 0,0000% |
| 37 | 15/09/2017 | 0,0000% |
| 38 | 15/10/2017 | 0,0000% |
| 39 | 15/11/2017 | 0,0000% |
| 40 | 15/12/2017 | 0,0000% |
| 41 | 15/01/2018 | 0,0000% |

Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1754441

MICROFILME

| | | |
|----|------------|---------|
| 42 | 15/02/2018 | 0,0000% |
| 43 | 15/03/2018 | 0,0000% |
| 44 | 15/04/2018 | 0,0000% |
| 45 | 15/05/2018 | 0,0000% |
| 46 | 15/06/2018 | 0,0000% |
| 47 | 15/07/2018 | 0,0000% |
| 48 | 15/08/2018 | 0,0000% |
| 49 | 15/09/2018 | 0,0000% |
| 50 | 15/10/2018 | 0,0000% |
| 51 | 15/11/2018 | 0,8968% |
| 52 | 15/12/2018 | 0,8573% |
| 53 | 15/01/2019 | 1,1308% |
| 54 | 15/02/2019 | 0,9252% |
| 55 | 15/03/2019 | 0,9590% |
| 56 | 15/04/2019 | 0,9940% |
| 57 | 15/05/2019 | 1,0304% |
| 58 | 15/06/2019 | 1,0682% |
| 59 | 15/07/2019 | 1,1075% |
| 60 | 15/08/2019 | 0,9096% |
| 61 | 15/09/2019 | 1,1863% |
| 62 | 15/10/2019 | 1,2305% |
| 63 | 15/11/2019 | 1,3670% |
| 64 | 15/12/2019 | 1,3267% |
| 65 | 15/01/2020 | 1,6888% |
| 66 | 15/02/2020 | 1,4368% |
| 67 | 15/03/2020 | 1,4923% |
| 68 | 15/04/2020 | 1,5506% |
| 69 | 15/05/2020 | 1,6117% |
| 70 | 15/06/2020 | 1,6760% |
| 71 | 15/07/2020 | 1,7436% |
| 72 | 15/08/2020 | 1,5308% |
| 73 | 15/09/2020 | 1,8824% |
| 74 | 15/10/2020 | 1,9615% |
| 75 | 15/11/2020 | 2,1689% |
| 76 | 15/12/2020 | 2,1375% |
| 77 | 15/01/2021 | 2,6656% |
| 78 | 15/02/2021 | 2,3463% |
| 79 | 15/03/2021 | 2,4544% |
| 80 | 15/04/2021 | 2,5698% |
| 81 | 15/05/2021 | 2,6936% |
| 82 | 15/06/2021 | 2,8264% |
| 83 | 15/07/2021 | 2,9695% |
| 84 | 15/08/2021 | 2,7459% |
| 85 | 15/09/2021 | 3,2754% |
| 86 | 15/10/2021 | 3,4558% |
| 87 | 15/11/2021 | 3,8460% |
| 88 | 15/12/2021 | 3,8771% |

6º Oficial R.I.D. e Civil de Pessoa Jurídica

1754441

MICROFILME

Handwritten signature and initials

Handwritten signature and initials

| | | |
|-----|------------|-----------|
| 89 | 15/01/2022 | 4,8171% |
| 90 | 15/02/2022 | 4,3961% |
| 91 | 15/03/2022 | 4,6896% |
| 92 | 15/04/2022 | 5,0176% |
| 93 | 15/05/2022 | 5,3864% |
| 94 | 15/06/2022 | 5,8043% |
| 95 | 15/07/2022 | 6,2816% |
| 96 | 15/08/2022 | 6,1776% |
| 97 | 15/09/2022 | 7,4164% |
| 98 | 15/10/2022 | 8,1637% |
| 99 | 15/11/2022 | 9,4882% |
| 100 | 15/12/2022 | 10,1265% |
| 101 | 15/01/2023 | 13,2523% |
| 102 | 15/02/2023 | 13,4970% |
| 103 | 15/03/2023 | 15,8934% |
| 104 | 15/04/2023 | 18,0409% |
| 105 | 15/05/2023 | 14,9120% |
| 106 | 15/06/2023 | 10,6926% |
| 107 | 15/07/2023 | 9,6349% |
| 108 | 15/08/2023 | 6,7275% |
| 109 | 15/09/2023 | 10,4332% |
| 110 | 15/10/2023 | 11,3682% |
| 111 | 15/11/2023 | 12,2836% |
| 112 | 15/12/2023 | 13,5645% |
| 113 | 15/01/2024 | 15,1857% |
| 114 | 15/02/2024 | 18,2501% |
| 115 | 15/03/2024 | 21,9973% |
| 116 | 15/04/2024 | 27,2731% |
| 117 | 15/05/2024 | 35,5000% |
| 118 | 15/06/2024 | 55,0260% |
| 119 | 15/07/2024 | 69,2300% |
| 120 | 15/08/2024 | 100,0000% |

