

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIAS REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO, DA MAIA E BORBA S.A.

Pelo presente instrumento particular, como emissora,

(a) **MAIA E BORBA S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com sede no município de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Goiás Norte, Qd. 2.1., Lt. Área nº 2.151, Setor Central, CEP 74.063-010, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.850.114/0001-93, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 5230001096-9, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

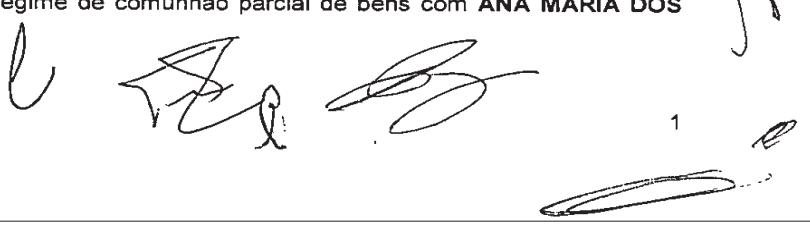
e, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 2ª (segunda) emissão pública de debêntures da Emissora ("Debenturistas" e, individualmente, "Debenturista"),

(b) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

e, na qualidade de intervenientes,

(c) **ANTÔNIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 847698/2.A, inscrito no CPF sob o nº 285.559.701-30 ("**Fernando Maia**"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **TELMA ROMÃO MAIA**, brasileira, administradora de empresas, portadora da Cédula de Identidade nº 1.469.064 (SSP/GO), inscrita no CPF sob o nº 412.550.111-49, ambos residentes e domiciliados no município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, Alameda das Violetas, Qd. 12, Lotes 31/32, Condomínio Jardins Viena, CEP 74.935-195, neste ato representados por seu bastante procurador **TÚLIO LEMOS DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.272.828 (2ª via – DGPC/GO), inscrito no CPF sob o nº 236.501.092-04, com escritório comercial no município de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Goiás Norte, Qd. 2.1, Lt. Área, nº 2.151, Setor Central, CEP 74.063-010, nos termos do instrumento público de procuração lavrado pelo 4º Tabelionato de Notas da comarca de Goiânia, Estado de Goiás, arquivado no livro nº 2490-P, à folha nº 72, registrado sob o protocolo 00663318, e

(d) **MARCELO MARTINS BORBA**, brasileiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 962032/2.A, inscrito no CPF sob o nº 282.383.891-00 ("**Marcelo Borba**" – em conjunto com Fernando Maia, os "**Garantidores**"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **ANA MARIA DOS**



Certifico que este documento da empresa MAIA E BORBA S/A, Nire: 52 30001096-9, foi deferido e arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás. Para validar este documento, acesse <http://www.juceg.go.gov.br/> e informe: Nº do protocolo 14/182044-6 e o código de segurança bPJap. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/09/2014 14:30:27 por Paula Nunes Lobo – Secretária Geral.

SANTOS BORBA, brasileira, farmacêutica e bioquímica, portadora da Cédula de Identidade RG nº 1.163.188 (SSP/GO), inscrita no CPF sob o nº 337.023.221-91, ambos residentes e domiciliados no município de Goiânia, Estado de Goiás, Rua T-62, Qd. 129, Lotes 10/11, apto. 700, Setor Bueno, CEP 74.223-180;

vêm por esta firmar, na melhor forma de direito, o presente "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantias Real e Fidejussória, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Maia e Borba S.A." (respectivamente, "**Escritura de Emissão**", "**Emissão**" e "**Debêntures**"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – DA AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DA EMISSÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 12 de agosto de 2014 ("**AGE**"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da Lei nº. 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

Cláusula Segunda – DOS REQUISITOS

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

2.1.1. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de Goiás e Publicação da Ata da AGE

2.1.1.1. A ata da AGE será arquivada na JUCEG e publicada no (i) Diário Oficial do Estado de Goiás; e (ii) no jornal "Diário da Manhã", em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. Registro da Escritura de Emissão

2.1.2.1. Esta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão protocolados para registro na JUCEG em até 10 (dez) dias contados da data da respectiva assinatura, de acordo com o artigo 62, inciso II, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, devendo ser entregues cópias dos protocolos dos respectivos pedidos de registro ao Agente Fiduciário em até 02 (dois) dias úteis contados da data do efetivo protocolo.

2.1.2.2. Após a realização dos registros mencionados no item 2.1.2.1 acima deverá ser entregue ao Agente Fiduciário 01 (uma) via original do respectivo documento registrado no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data do efetivo registro.



2.1.2.3. Todos os custos relativos aos registros previstos no item 2.1.2.1 serão suportados pela Emissora.

2.1.3. Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

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

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

2.1.3.3. A Emissão será realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 6º da Instrução CVM 476 e o artigo 19 da Lei nº. 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

2.1.3.4. A Oferta Restrita (conforme definida abaixo) será objeto de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 1º do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, exclusivamente para fins de informar a base de dados, condicionado à expedição de diretrizes específicas para este fim até a data de encerramento da oferta.

2.1.3.5. Não obstante o descrito no item 2.1.3.2 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido no item 4.1.3 abaixo), depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e observado o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas nos itens descritos no artigo 17 da Instrução CVM 476.

2.1.4. Aprovação da Garantia Fidejussória

2.1.4.1. A Sras. Telma Romão Maia e Ana Maria dos Santos Borba, esposas dos Garantidores, comparecem à presente Escritura de Emissão para prestar a outorga uxória para os fins do artigo 1.647, III, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), em razão da Fiança por estes ora oferecida na presente Escritura de Emissão.

2.1.5. Constituição da Garantia Fidejussória

2.1.5.1. Para a devida constituição da Fiança, conforme definida no item 4.16 abaixo, a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Goiânia, Estado de Goiás; e São Paulo, Estado de São Paulo; dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data do registro da presente Escritura de Emissão na JUCEG.

2.1.5.2. Após a realização do registro mencionado no item 2.1.5.1 acima, a Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário 01 (uma) via original da presente Escritura de Emissão registrada no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data do efetivo registro.

2.1.5.3. Todos os custos relativos ao registro previsto no item 2.1.5.1 acima serão integralmente suportados pela Emissora.

2.1.6. Aprovação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia

2.1.6.1. A Emissora aprovou, na AGE, a constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia (conforme abaixo definida).

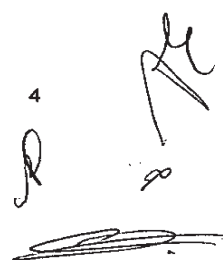
2.1.7. Constituição das Garantias Reais

2.1.7.1. Para a devida constituição das garantias reais, (i) a Escritura Pública de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida) será levada a registro, pelos Garantidores, junto às matrículas dos Imóveis (conforme abaixo definidos); (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis (conforme abaixo definido) será levado a registro, pela Emissora e/ou pela Garantidores, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das respectivas partes dentro de um prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis de sua celebração; e (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia (conforme abaixo definido) será levado a registro pela Emissora nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das respectivas partes dentro de um prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis de sua celebração.

2.1.7.2. Após a realização dos registros mencionados no item 2.1.7.1 acima, a Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e 1 (uma) via original do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia registrados no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data do efetivo registro.

2.1.7.3. Todos os custos relativos aos registros previstos no item 2.1.7.1 acima serão integralmente suportados pela Emissora e/ou pelos Garantidores.

Cláusula Terceira – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO



3.1. Objeto Social

3.1.1. A Emissora tem por objeto social: (i) o planejamento, desenvolvimento, expansão, implantação, administração e operacionalização de shopping centers e outros empreendimentos de varejo; (ii) a concessão de serviços públicos; (iii) a exploração comercial, operação e administração de terminais rodoviários; (iv) a intermediação na compra e venda de bens imóveis; e (v) a administração e exploração de estacionamento.

3.2. Série

3.2.1. A Emissão será realizada em uma única série.

3.3. Valor Nominal da Emissão

3.3.1. O valor nominal total da Emissão será de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("**Valor Nominal da Emissão**").

3.4. Quantidade de Debêntures

3.4.1. Serão emitidas 20 (vinte) Debêntures.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos decorrentes da Emissão serão destinados prioritariamente para a quitação integral da Cédula de Crédito Bancário nº 3113914, emitida pela Emissora em favor do Banco ABC Brasil S.A. em 07 de março de 2014; conforme aditada em 05 de junho de 2014 e em 21 de julho de 2014, no valor principal originalmente de R\$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), posteriormente reduzido para R\$ 16.080.000,00 (dezesesseis milhões e oitenta mil reais) ("**CCB**"), exclusivamente.

3.5.1.1. O pagamento integral da CCB será realizado pela Emissora na data da primeira integralização das Debêntures, mediante depósito na conta corrente nº 22025199 na agência 0001-9 do Banco ABC Brasil S.A. de titularidade da Emissora.

3.6. Número da Emissão

3.6.1. Esta Escritura de Emissão representa a 2ª (segunda) emissão pública de debêntures da Emissora.

3.7. Escriturador Mandatário e Banco Liquidante



5



3.7.1. O escriturador mandatário da presente Emissão será 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, nº 3.400, 10º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador Mandatário**").

3.7.2. O banco liquidante da presente Emissão será o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.

3.8. Imunidade ou Isenção de Debenturistas

3.8.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Escriturador Mandatário, com cópia para a Emissora e para o Agente Fiduciário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

Cláusula Quarta – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação ("**Oferta Restrita**"), com a intermediação do Banco ABC Brasil S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**").

4.1.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 ("**Plano de Distribuição**"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, nos termos do item 4.1.3 abaixo, sendo possível a subscrição ou aquisição das Debêntures por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, conforme definidos abaixo.

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

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



4.1.4. A Emissão e a Oferta Restrita não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.

4.1.5. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP, e com o Plano de Distribuição descrito nesta Cláusula Quarta.

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

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

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

4.1.9. A colocação das Debêntures será realizada a partir da data em que todas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, conforme definido no item 4.1.10 abaixo, bem como as demais condições decorrentes da Instrução CVM 476 forem implementadas, a critério do Coordenador Líder ("**Data de Início da Distribuição**"), observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 8º da Instrução CVM 476, bem como o item 4.1.10 abaixo.

4.1.9.1. Caso as Debêntures não sejam integralmente subscritas e integralizadas até o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Início da Distribuição previsto no parágrafo 2º do artigo 8º da Instrução CVM 476, estas serão subscritas e integralizadas pelo Coordenador Líder, no exercício da garantia firme.

4.1.10. A distribuição das Debêntures obedecerá ao disposto no Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantias Real e Fidejussória, com Esforços Restritos de Distribuição, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, firmado para a Emissão ("**Contrato de Distribuição**").

4.1.11. Os documentos que formalizam as garantias das Debêntures poderão contemplar condições relativas à constituição de tais garantias para a posterior liquidação financeira das Debêntures.

4.2. Data de Emissão das Debêntures

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 18 de agosto de 2014 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures

4.3.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na respectiva Data de Emissão, será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação da Titularidade das Debêntures

4.4.1. As Debêntures serão da forma nominativa e escritural, sem a emissão de cártula, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.4.2. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela instituição financeira responsável pela escrituração das Debêntures, o Escriturador Mandatário. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP o extrato em nome dos Debenturistas emitido pela CETIP.

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real e contarão com garantia adicional na forma de fiança, conforme descrita no item 4.16, abaixo.

4.6. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

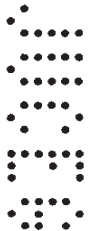

4.6.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização.

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

4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

4.7.1. As Debêntures terão prazo de vigência de 96 (noventa e seis) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 18 de agosto de 2022 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, previstas no item 4.12 abaixo, e de vencimento antecipado, previstas no item 4.13 abaixo.

4.8. Amortização



4.8.1. As Debêntures serão amortizadas em 96 (noventa e seis) pagamentos mensais e sucessivos, sendo certo que (i) no período compreendido entre o 1º (primeiro) e o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, será amortizado o equivalente a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão; e (ii) no período compreendido entre o 25º (vigésimo quinto) e o 96º (nonagésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, será amortizado o equivalente a 90% (noventa por cento) do Valor Total da Emissão, conforme tabela e percentuais abaixo:

Parcela	Data da Amortização	Amortização %
1	18/09/2014	0,4166%
2	18/10/2014	0,4166%
3	18/11/2014	0,4166%
4	18/12/2014	0,4166%
5	18/01/2015	0,4166%
6	18/02/2015	0,4166%
7	18/03/2015	0,4166%
8	18/04/2015	0,4166%
9	18/05/2015	0,4166%
10	18/06/2015	0,4166%
11	18/07/2015	0,4166%
12	18/08/2015	0,4166%
13	18/09/2015	0,4166%
14	18/10/2015	0,4166%
15	18/11/2015	0,4166%
16	18/12/2015	0,4166%
17	18/01/2016	0,4166%
18	18/02/2016	0,4166%
19	18/03/2016	0,4166%
20	18/04/2016	0,4166%
21	18/05/2016	0,4166%
22	18/06/2016	0,4166%
23	18/07/2016	0,4166%
24	18/08/2016	0,4182%
25	18/09/2016	1,2500%
26	18/10/2016	1,2500%
27	18/11/2016	1,2500%
28	18/12/2016	1,2500%
29	18/01/2017	1,2500%
30	18/02/2017	1,2500%
31	18/03/2017	1,2500%
32	18/04/2017	1,2500%
33	18/05/2017	1,2500%
34	18/06/2017	1,2500%
35	18/07/2017	1,2500%
36	18/08/2017	1,2500%
37	18/09/2017	1,2500%
38	18/10/2017	1,2500%
39	18/11/2017	1,2500%
40	18/12/2017	1,2500%
41	18/01/2018	1,2500%
42	18/02/2018	1,2500%
43	18/03/2018	1,2500%
44	18/04/2018	1,2500%
45	18/05/2018	1,2500%
46	18/06/2018	1,2500%
47	18/07/2018	1,2500%
48	18/08/2018	1,2500%

Parcela	Data da Amortização	Amortização %
49	18/09/2018	1,2500%
50	18/10/2018	1,2500%
51	18/11/2018	1,2500%
52	18/12/2018	1,2500%
53	18/01/2019	1,2500%
54	18/02/2019	1,2500%
55	18/03/2019	1,2500%
56	18/04/2019	1,2500%
57	18/05/2019	1,2500%
58	18/06/2019	1,2500%
59	18/07/2019	1,2500%
60	18/08/2019	1,2500%
61	18/09/2019	1,2500%
62	18/10/2019	1,2500%
63	18/11/2019	1,2500%
64	18/12/2019	1,2500%
65	18/01/2020	1,2500%
66	18/02/2020	1,2500%
67	18/03/2020	1,2500%
68	18/04/2020	1,2500%
69	18/05/2020	1,2500%
70	18/06/2020	1,2500%
71	18/07/2020	1,2500%
72	18/08/2020	1,2500%
73	18/09/2020	1,2500%
74	18/10/2020	1,2500%
75	18/11/2020	1,2500%
76	18/12/2020	1,2500%
77	18/01/2021	1,2500%
78	18/02/2021	1,2500%
79	18/03/2021	1,2500%
80	18/04/2021	1,2500%
81	18/05/2021	1,2500%
82	18/06/2021	1,2500%
83	18/07/2021	1,2500%
84	18/08/2021	1,2500%
85	18/09/2021	1,2500%
86	18/10/2021	1,2500%
87	18/11/2021	1,2500%
88	18/12/2021	1,2500%
89	18/01/2022	1,2500%
90	18/02/2022	1,2500%
91	18/03/2022	1,2500%
92	18/04/2022	1,2500%
93	18/05/2022	1,2500%
94	18/06/2022	1,2500%
95	18/07/2022	1,2500%
96	18/08/2022	saldo

4.8.2. O cálculo das parcelas de amortização é feito de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN \times Ta_i$$

onde:

- AM_i: valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- i: cada mês em que será paga a amortização, sendo um número inteiro entre 01 (um) e 96 (noventa e seis);
- VN: Valor Nominal Unitário das Debêntures, na Data de Emissão, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- Ta_i: taxa definida para a i-ésima amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante do item 4.8.1 acima.

4.9. Remuneração

4.9.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.9.2. **Remuneração.** A remuneração das Debêntures contemplará juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de uma sobretaxa de 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, no período compreendido entre a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e cada Data de Pagamento da Remuneração (conforme definida abaixo), exclusive; sempre com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os juros remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, calculadas de acordo com o disposto no item 4.9.3 abaixo, desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até cada Data de Pagamento da Remuneração, e serão pagos mensalmente, nas mesmas datas de pagamento das parcelas de amortização de principal das Debêntures ("Remuneração").

4.9.3. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

l

[assinatura]

[assinatura]

10

[assinatura]

[assinatura]

onde:

J: valor unitário da Remuneração devida em cada Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definida), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou saldo devedor do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures no início de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

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

onde:

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

n: número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

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

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

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

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

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

onde:

spread: 4,3000;

DP: É o número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro;

4.9.4.1. O fator resultante da expressão $(1 + \text{DI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

4.9.4.4. O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

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

4.9.5. Os períodos de capitalização da Remuneração (cada um, um "**Período de Capitalização**") são os intervalos de tempo que se iniciam na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e terminam na Data de Pagamento da Remuneração subsequente (conforme definido abaixo). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and a smaller one on the right, with the number 12 written in between.

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

4.9.6.1. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da utilização e/ou extinção da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) dias úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será convocada, pelo Agente Fiduciário, Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula Sétima abaixo, a ser realizada dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da data de publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quorum para instalação da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 8 (oito) dias, contados da nova data de publicação do edital de convocação, a qual terá como objeto a deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração. Caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão), a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão), no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou em prazo diverso que venha a ser definido de comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de emissão das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último. As Debêntures adquiridas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração as Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

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

4.9.7. Caso a Taxa DI volte a ser apurada, divulgada e/ou sua utilização volte a ser permitida, antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.9.6.1. acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas deverá estabelecer que a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

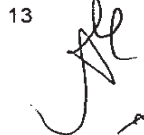
4.9.8. As "Datas de Pagamento da Remuneração" serão coincidentes com as datas de amortização das Debêntures, conforme estabelecidas no item 4.8 acima.

U





13





4.9.8.1. Farão jus aos Pagamentos aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil anterior a cada Data de Pagamento.

4.9.9. Os Garantidores desde já concordam com o disposto no item 4.9.5 acima, declarando que o ali disposto não importará em novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor. Os Garantidores desde já concordam e se obrigam a firmar todos e quaisquer instrumentos necessários à efetivação do disposto neste item.

4.10. Repactuação

4.10.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

4.11. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

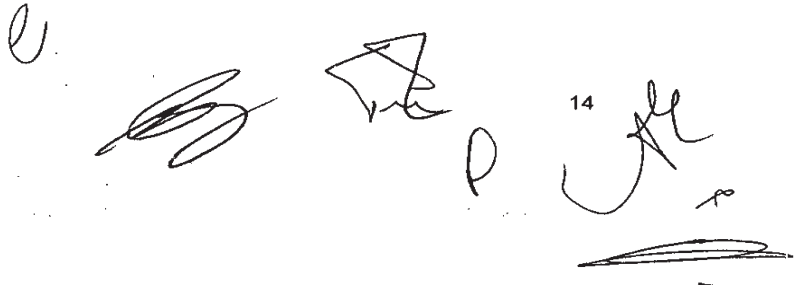
4.11.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelos Garantidores após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, e posteriormente arquivados na JUCEG, nos termos do item 2.1.2 acima, e nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos termos do item 2.1.5.1 acima.

4.12. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária

4.12.1. Resgate Antecipado. A qualquer tempo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado total ou parcial das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas antecipadamente ("**Resgate Antecipado**"). O Resgate Antecipado será operacionalizado da seguinte forma:

(a) por meio de publicação de comunicado, pela Emissora, com antecedência de 05 (cinco) dias úteis da data prevista para o Resgate Antecipado ("**Comunicação de Resgate Antecipado**"), a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado, incluindo: (i) a data para o resgate parcial ou integral das Debêntures e o efetivo pagamento aos Debenturistas; (ii) se o resgate será total ou parcial; (iii) o montante a ser resgatado e a menção ao preço de resgate, conforme abaixo definido; e (iv) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas; e

(b) o Resgate Antecipado será feito pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido da Remuneração devida, nos termos do item 4.9.10 acima, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, acrescido de um prêmio fixo de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor do saldo devedor das Debêntures objeto do

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are several distinct signatures in black ink, including one that appears to be a stylized 'S' or 'B', and another that looks like 'P'. There are also some initials and a date '14' written near the bottom right.

Resgate Antecipado ("Prêmio de Resgate").

4.12.1.2. Na hipótese de Resgate Antecipado parcial, adotar-se-á o critério de sorteio, a ser coordenado pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 55, § 2º, I, da Lei das Sociedades por Ações, e demais normas aplicáveis e com divulgação, conforme definido no item 4.19 abaixo, inclusive no que concerne às suas regras. O Agente Fiduciário notificará os Debenturistas a respeito do resultado do sorteio em até 2 (dois) dias úteis contados de sua realização.

4.12.1.3. Para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, a operacionalização do Resgate Antecipado seguirá os procedimentos adotados pela CETIP, a qual deverá ser notificada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis de sua realização.

4.12.1.3.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.12.1.3 acima, todas as etapas do processo de sorteio referido no item 4.12.1.2 acima, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP.

4.12.1.4. O Prêmio de Resgate será pago aos Debenturistas simultaneamente ao pagamento do Resgate Antecipado.

4.12.2. Amortização Extraordinária. As Debêntures não poderão ser amortizadas extraordinariamente.



4.13. Vencimento Antecipado

4.13.1. Observado o disposto nos itens 4.13.3 a 4.13.6 abaixo, as Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão poderão ser consideradas automática e antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Emissora e/ou dos Garantidores o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou da data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, observado o previsto no item 4.13.6 abaixo:



(a) se a Emissora e/ou os Garantidores e/ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou os Garantidores, inclusive no exterior, inadimplirem suas obrigações, e/ou tiverem suas obrigações antecipadamente vencidas perante terceiros e outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com qualquer instituição financeira, inclusive no exterior, e/ou se ocorrer rescisão dos respectivos documentos, por culpa da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou quaisquer sociedades



1

15

direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou pelos Garantidores, inclusive no exterior, exceto se tal rescisão for por comum acordo entre as partes;

(b) se a Emissora e/ou os Garantidores descumprirem quaisquer das obrigações por elas assumidas nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, na Escritura Pública de Alienação Fiduciária ou no Contrato de Distribuição;

(c) alteração do atual controle da Emissora e/ou a cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora, sem prévia aprovação dos Debenturistas, exceto se tais alterações ocorram para fins de reorganização societária do grupo econômico da Emissora, resultando na manutenção dos atuais controladores da Emissora;

(d) liquidação e/ou dissolução da Emissora;

(e) realização de amortização de ações ou redução de capital social da Emissora, após a Data de Emissão, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;

(f) pagamento de dividendos pela Emissora, ressalvado o pagamento de dividendo mínimo obrigatório disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, de juros sobre capital próprio ou de qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando houver mora e/ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores perante os Debenturistas;

(g) proposta pela Emissora, ou por qualquer de suas subsidiárias, a qualquer credor ou classe de credores, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; requerimento pela Emissora ou por qualquer de suas subsidiárias, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou pedido de autofalência pela Emissora, ou decretação de insolvência civil de qualquer dos Garantidores;

(h) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(i) não pagamento pela Emissora e/ou pelos Garantidores das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas, nas datas de seus respectivos vencimentos;

(j) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou os Garantidores;



16



(k) transformação da Emissora em sociedade limitada; e

(l) não utilização dos recursos das Debêntures pela Emissora nos termos da Cláusula 3.5 acima.

4.13.2. Ainda, na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses descritas a seguir, os Debenturistas poderão se reunir em Assembleia Geral de Debenturistas, a fim de deliberar sobre a decretação do vencimento antecipado das Debêntures:

(a) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou os Garantidores, no mercado local ou internacional, salvo se, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) contadas do referido protesto, seja validamente comprovado, a critério dos Debenturistas, pela Emissora e/ou pelos Garantidores que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado; ou (iii) foi concedida liminar de sustação de protesto;

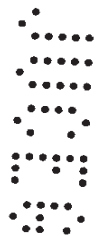
(b) falta de cumprimento pela Emissora e/ou pelos Garantidores de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, na Escritura Pública de Alienação Fiduciária ou no Contrato de Distribuição, não sanada em 24h (vinte e quatro horas) contadas da data do recebimento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;






(c) caso as declarações e garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Garantidores nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, na Escritura Pública de Alienação Fiduciária ou no Contrato de Distribuição sejam descumpridas ou provarem-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas;

(d) autuações por órgãos governamentais, de natureza fiscal, social, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, contra a Emissora ou os Garantidores, não contestadas nos prazos legais;

(e) alteração do objeto social da Emissora que modifique, parcial ou integralmente, a critério dos Debenturistas, as atividades atualmente por ela praticadas e/ou realização de operações fora de seu objeto social e/ou prática de qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com as Debêntures, sem a prévia anuência dos Debenturistas;

(f) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, não contestadas nos prazos legais;



   17 


(g) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora ou dos Garantidores, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

(h) mudança no estado econômico-financeiro da Emissora e/ou dos Garantidores que comprovadamente, a exclusivo critério dos Debenturistas, afete a qualidade de crédito dos mesmos;

(i) suspensão do registro ou bloqueio para distribuição e/ou negociação das Debêntures nos mercados primários e/ou secundários junto à CETIP;

(j) caso quaisquer das garantias das Debêntures, por qualquer motivo, sejam declaradas inválidas, percam sua eficácia e/ou deixem de representar os percentuais mínimos exigidos de garantia constantes desta Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóvel, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, e/ou da Escritura Pública de Alienação Fiduciária;

(k) falta de cumprimento, pela Emissora ou pelos Garantidores, durante toda a vigência das Debêntures, das leis, normas e regulamentos, inclusive ambientais, que afetam ou possam afetar de forma material, a critério dos Debenturistas, a capacidade da Emissora e/ou dos Garantidores de cumprirem fiel e integralmente com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóvel, no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, na Escritura Pública de Alienação Fiduciária ou no Contrato de Distribuição; e

(l) caso quaisquer das garantias das Debêntures se deteriorem, deprecie ou diminuam, sem que a Emissora apresente novas garantias em sua substituição ou reforço, em termos satisfatórios aos Debenturistas.

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

4.13.4. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Data de Vencimento Antecipado" será qualquer uma das seguintes datas: (i) ocorrendo qualquer dos eventos previstos nas alíneas do item 4.13.1 acima, a data de vencimento antecipado das Debêntures será a data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do fato e imediatamente declarar, expressamente, o vencimento antecipado das Debêntures, por meio de notificação enviada à Emissora e aos Garantidores, nos termos da Cláusula Nona abaixo; e (ii) ocorrendo os eventos previstos nas alíneas do item 4.13.2 acima, a data de vencimento antecipado das Debêntures será a data em que se realizar a Assembleia Geral de Debenturistas, se tal Assembleia Geral de Debenturistas deliberar pelo vencimento antecipado das Debêntures.



l

p

18

4.13.5. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas do item 4.13.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures. Na ocorrência dos eventos previstos nas alíneas do item 4.13.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre o eventual vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia de Debenturistas a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 5 (cinco) dias corridos, a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação o edital deverá ser publicado no primeiro dia útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral de Debenturistas nos termos da primeira convocação.

4.13.6. A Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 4.13.5 acima será instalada de acordo com os procedimentos e quórum previsto no item 7.14 desta Escritura de Emissão.

4.13.7. A não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas referida no item 4.13.5 acima por falta de quórum deve ser interpretada pelo Agente Fiduciário como uma opção dos Debenturistas em não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

4.13.8. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão), acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 2 (dois) dias úteis contados da Data de Vencimento Antecipado, mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora por meio de carta protocolizada ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama no endereço constante da Cláusula Nona desta Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.14, abaixo.

4.13.9. Caso ocorra o pagamento decorrente do vencimento antecipado, caberá à Emissora comunicar a CETIP por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário com, no mínimo, 02 (dois) dias úteis de antecedência em relação à data em que deva realizar o pagamento, observado o prazo disposto no item 4.13.8 acima.

4.14. Multa e Juros Moratórios

4.14.1. Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora e/ou pelos Garantidores de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora e/ou pelos Garantidores, incluindo, sem limitação, o pagamento da



l

19

Remuneração devida nos termos desta Escritura de Emissão, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

4.15. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.15.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.14 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Debêntures e/ou encargos moratórios a partir da data em que o valor correspondente seja disponibilizado pela Emissora ao Debenturista, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a referida data.

4.16. Garantias

4.16.1. Garantia Fidejussória. Pela presente, fica constituída garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pelos Garantidores ("Fiança"), na qualidade de fiadores e principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo pagamento do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração e dos encargos moratórios e acessórios aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, ao Prêmio de Resgate, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive, mas não se limitando, àquelas devidas ao Agente Fiduciário, abrangendo também o pagamento de todas e quaisquer despesas, multas, comissões, tarifas, custos, taxas, impostos e/ou outros tributos de qualquer natureza devidos nos termos desta Escritura de Emissão, e/ou por conta da Fiança ("Valor Garantido").

4.16.1.1. A Fiança é prestada de forma irrevogável e irretratável, em benefício único e exclusivo dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 818 e seguintes do Código Civil, de forma solidária, em garantia do Valor Garantido, independente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emissora no âmbito da Emissão.

4.16.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.16.1 acima, estão também garantidas pela Fiança e contempladas no Valor Garantido todas as obrigações principais e acessórias da Emissora decorrentes da presente Emissão, ainda que não previstas na presente Escritura de Emissão, que se tornem exigíveis, a qualquer tempo, mesmo que antecipadamente, inclusive as obrigações pecuniárias constantes do Contrato de Distribuição.

4.16.1.3. Os Garantidores, na qualidade de fiadores, se obrigam a pagar o Valor Garantido nos termos do item 4.16.1 acima, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos montantes devidos aos Debenturistas a título de principal,

0







20





Remuneração ou encargos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando, ao Prêmio de Resgate, bem como quaisquer eventuais obrigações inadimplentes da Emissora no âmbito da Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Garantidores fora do âmbito da CETIP, de acordo com as instruções apresentadas pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da data do recebimento de solicitação que lhes for encaminhada pelo Agente Fiduciário, observadas as disposições previstas nesta Escritura de Emissão.

4.16.1.3.1. Eventuais pagamentos a serem realizados pelos Garantidores deverão ser realizados diretamente nas contas bancárias indicadas por escrito pelo Agente Fiduciário aos Garantidores, no prazo fixado no item 4.16.1.3. acima, observadas as demais condições para tal pagamento previstas na presente Escritura de Emissão.

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

4.16.1.5. Os Garantidores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela efetivamente honrada.

4.16.1.5.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.16.1.5 acima, na hipótese de adimplemento parcial pelos Garantidores do valor total da dívida da Emissora representada pelo Valor Garantido, estes se comprometem a iniciar o procedimento de cobrança de seu crédito somente após a quitação total dos valores devidos aos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.16.1.6. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, individual ou conjuntamente, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido.

4.16.1.7. Os Garantidores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do Valor Garantido.

4.16.1.8. A inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade prevista nesta Escritura de Emissão.



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

l

p

21

4.16.1.10. A Fiança é adicional e independente de qualquer outra fiança ou qualquer outra garantia que eventualmente tenha sido entregue ou constituída aos Debenturistas para garantir o Valor Garantido, sendo facultado aos Debenturistas exigir o pagamento de qualquer das obrigações decorrentes do Valor Garantido que vierem a ser inadimplidas pela Emissora tanto desta quanto dos Garantidores ou de qualquer outro fiador ou garantidor, ou de todos os fiadores ou garantidores.

4.16.1.11. Os Garantidores reconhecem que qualquer cessão, negociação ou transferência de direitos dos Debenturistas decorrentes da Fiança não afetará as obrigações assumidas pelos Garantidores nos termos desta Escritura de Emissão, cujos termos deverão ser cumpridos, independentemente de qualquer anuência ou notificação de transferência de direitos do cedente.

4.16.1.12. Em virtude da Fiança prestada pelos Garantidores em benefício dos Debenturistas, a presente Escritura de Emissão será levada a registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Goiânia, Estado de Goiás; e São Paulo, Estado de São Paulo; pela Emissora, às suas expensas, nos termos e prazo previstos nos itens 2.1.5.1 e 2.1.5.2. desta Escritura de Emissão.

4.16.1.13. Os Garantidores declaram que possuem patrimônio líquido suficiente para garantir a integralidade da dívida representada pelas Debêntures.

4.16.2. Garantias Reais. Além da Fiança, em garantia do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora sob esta Escritura de Emissão, as Debêntures serão garantidas (i) pela alienação fiduciária dos imóveis onde estão situadas 1.671 (mil seiscentas e setenta e uma) vagas de estacionamento nos subsolos do empreendimento corporativo denominado "Parque Cidade", complexo composto por 3 (três) torres localizado no Setor Comercial Sul B (SCS-S), Quadra 9, Lote C, em Brasília, Distrito Federal, objeto das matrículas nºs 148.873, 148.874, 148.875, 148.877, 148.880, 148.882, 148.890, 148.891, 148.892, 148.893, 148.895, 148.896, 148.897, 148.899, 148.901, 148.902, 148.903, 148.811, 148.812, 148.813, 148.814, 148.815, 148.816, 148.817, 148.818, 148.819, 148.820, 148.821, 148.822, 148.823, 148.824, 148.825, 148.826, 148.827, 148.828, 148.829, 148.830, 148.831, 148.832, 148.833, 148.834, 148.835, 148.836, 148.837, 148.838, 148.839, 148.840, 148.841, 148.780, 148.781, 148.782, 148.783, 148.784, 148.785, 148.786, 148.787, 148.788, 148.789, 148.790, 148.791, 148.792, 148.793, 148.794, 148.795, 148.796, 148.797, 148.798, 148.799, 148.800, 148.801, 148.802, 148.803, 148.804, 148.805, 148.806, 148.807, 148.808, 148.809 e 148.810, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal (em conjunto, os "Imóveis"), de propriedade dos Garantidores, nos termos da "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em favor dos Debenturistas da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures da Maia e Borba S.A.", lavrada e registrada junto ao cartório de registro de imóveis competente ("Escritura Pública de Alienação Fiduciária"); (ii) pela cessão fiduciária dos direitos creditórios titulados pelos Garantidores oriundos da exploração econômica dos Imóveis, incluindo os direitos creditórios oriundos do "Contrato de Locação para Fins Não Residenciais" com a locatária 100% Serviços Automotivos Ltda. ME, tendo por objeto a locação comercial de determinada área dos



0

22

Imóveis (**"Direitos Creditórios – Imóveis"**), a serem depositados no Itaú Unibanco S.A. (**"Banco Depositário"**), na qualidade de depositário dos recursos creditados na conta corrente nº 19308-5, mantida pelos Garantidores junto à agência nº 8541 do Banco Depositário (**"Conta Vinculada – Imóveis"**); bem como a cessão fiduciária da Conta Vinculada - Imóveis na qual serão depositados os valores dos Direitos Creditórios – Imóveis; nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" celebrado nesta data entre o Garantidores e o Agente Fiduciário, com a anuência da Emissora (**"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis"** e **"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis"**, respectivamente); e (iii) pela cessão fiduciária dos direitos creditórios titulados pela Emissora perante o Banco Depositário, na qualidade de depositário dos recursos creditados na conta corrente nº 19307-7, mantida pela Emissora junto à agência nº 8541 do Banco Depositário (**"Conta Vinculada – Shopping Araguaia"**), para recebimento dos recursos correspondentes aos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação de salões comerciais, quiosques, painéis e demais espaços destinados à exploração comercial, inclusive em decorrência de expansões do empreendimento imobiliário denominado "Shopping Araguaia" (**"Shopping Araguaia"**), de titularidade da Emissora, localizado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, administrado pela **BR MALLS ADMINISTRAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO LTDA.** (atual denominação de **EGEC – EMPRESA GERENCIADORA DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S.A.**) (**"Administradora do Shopping Araguaia"**), no termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Administração do Empreendimento Araguaia Shopping", celebrado entre a Emissora e a Administradora do Shopping Araguaia em 26 de fevereiro de 2007, conforme aditado (**"Contrato de Administração do Shopping Araguaia"**), os quais contemplam todos os recebíveis decorrentes do resultado da exploração comercial do Shopping Araguaia, aos quais a Emissora faz jus, que correspondem a 50% (cinquenta por cento) dos recursos decorrentes da exploração comercial do Shopping Araguaia, na medida em que os 50% (cinquenta por cento) restantes de tais resultados que são utilizados pela Emissora para o pagamento das debêntures de sua 1ª (primeira) emissão (**"Debêntures da 1ª Emissão"**) (sendo certo que as distribuições mencionadas acima serão realizadas após deduzidas das receitas do Shopping Araguaia as despesas previstas no Contrato de Administração do Shopping Araguaia); ou recursos de quaisquer outras origens e/ou depositantes na Conta Vinculada – Shopping Araguaia (**"Direitos Creditórios – Shopping Araguaia"**); nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito" celebrado nesta data entre a Emissora e o Agente Fiduciário, com a anuência do Banco Depositário (**"Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia"** e **"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia"**, respectivamente).

4.16.2.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, serão registrados no cartório de registro de títulos e documentos das sedes das respectivas partes; assim como a Escritura Pública de Alienação Fiduciária deverá ser registrada nas matrículas dos Imóveis, nos prazos respectivamente previstos por cada instrumento. Os documentos comprobatórios correspondentes a cada uma das averbações e registros aqui mencionados deverão ser encaminhados ao Agente Fiduciário no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados da data do respectivo registro ou averbação.

l

S

Int

P

23

gll

4.16.2.2. Tanto a Conta Vinculada – Imóveis como a Conta Vinculada – Shopping Araguaia somente será movimentável exclusivamente pelo Banco Depositário mediante instruções do Agente Fiduciário, observado o previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia.

4.16.2.2.1. A todo tempo, os Direitos Creditórios – Imóveis e os Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, somados, deverão perfazer o montante mínimo de 120% (cento e vinte por cento) do valor da prestação vincenda das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, e ficarão retidos na Conta Vinculada – Imóveis e na Conta Vinculada – Shopping Araguaia, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia ("**Montante Mínimo**").

4.16.2.2.1.1. Fica desde já certo e estabelecido, as obrigações decorrentes das Debêntures objeto desta Escritura de Emissão não podem, em qualquer hipótese, prejudicar o cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Emissão, de tal modo que a eventual insuficiência dos direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia para atendimento do Montante Mínimo não poderá, em qualquer hipótese, ser compensada por valores decorrentes do resultado da exploração comercial do Shopping Araguaia que possam prejudicar o pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da 1ª Emissão e, portanto, em caso de não atendimento do Montante Mínimo, a Emissora deverá reforçar as garantias de direitos creditórios com outros direitos creditórios previamente aprovados pelos Debenturistas.

4.16.2.2.2. Os valores depositados na Conta Vinculada – Imóvel e na Conta Vinculada – Shopping Araguaia que eventualmente sobejarem o Montante Mínimo deverão ser liberados para a Emissora e/ou para os Garantidores, conforme o caso, mediante solicitação destes e mediante instrução do Agente Fiduciário ao Banco Depositário e à Instituição Mandatária, e serão transferidos para a conta corrente a ser indicada pela Emissora e/ou pelos Garantidores, no dia útil seguinte à solicitação da referida transferência. Entretanto, se houver qualquer inadimplemento financeiro das obrigações assumidas sob as Debêntures e/ou inadimplemento das obrigações sob o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, essa liberação não poderá ocorrer e os recursos serão retidos na Conta Vinculada – Imóveis e na Conta Vinculada – Shopping Araguaia.

4.16.2.2.3. Caso existam obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores sob esta Escritura de Emissão vencidas e em aberto, os recursos depositados na Conta Vinculada – Imóveis e na Conta Vinculada – Shopping Araguaia deverão ser utilizados pelo Banco Depositário e pela Instituição Mandatária, mediante instrução do Agente Fiduciário, para o cumprimento de tais obrigações, e, neste ato, a Emissora desde já autoriza o Banco Depositário e a Instituição Mandatária, conforme o caso, a

U

B

re

p

24

M

proceder com os débitos na Conta Vinculada – Imóveis e na Conta Vinculada – Shopping Araguaia de que trata esta cláusula. Caso após o referido pagamento o valor remanescente na Conta Vinculada – Imóveis e na Conta Vinculada – Shopping Araguaia seja inferior ao Montante Mínimo, todos os Direitos Creditórios – Imóveis e os Direitos Creditórios – Shopping Araguaia que vierem a ser pagos e/ou depositados na Conta Vinculada – Imóveis e na Conta Vinculada – Shopping Araguaia serão retidos até a recomposição do Montante Mínimo.

4.17. Forma e Local de Pagamento

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

4.18. Prorrogação dos Prazos

4.18.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente desta Escritura de Emissão, se o vencimento coincidir com um dia que não seja dia útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Considera-se "dia útil" para todos os fins desta Escritura de Emissão qualquer dia exceto sábado, domingo e feriado declarado nacional.

4.19. Publicidade

4.19.1. Os atos societários da Emissora, anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão, que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas serão publicados nos jornais usualmente utilizados pela Emissora, quais sejam: o (i) Diário Oficial do Estado de Goiás; e o (ii) jornal "Diário da Manhã". Não obstante, todas as publicações, exceto atos societários, que tiverem relação com a Emissão ou envolvam interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos ou anúncios, no (i) Diário Oficial do Estado de Goiás e (ii) jornal "Diário da Manhã" bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – internet (www.maiaeborba.com.br).

4.20. Aquisição Facultativa

4.20.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 476, adquirir Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão), observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou serem novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta



U

B

7

P

25

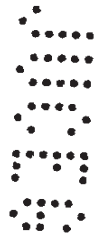
M

Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão).






Cláusula Quinta – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (a) Fornecer ao Agente Fiduciário, caso não se encontre disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:
 - (i) no prazo de até 1 (um) dia útil, após o que ocorrer primeiro entre o 90º (nonagésimo) dia contado do término de cada exercício social e a data da efetiva divulgação, (a) cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas por auditor independente registrado na CVM da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, (b) balanços consolidados da Emissora relativos aos últimos 12 (doze) meses, e (c) declaração do diretor da Emissora atestando o cumprimento das disposições previstas na presente Escritura de Emissão, bem como atestando o cumprimento das obrigações pelos Garantidores (e a suficiência e exequibilidade do patrimônio destes para garantir as obrigações assumidas na Escritura de Emissão), e/ou por quaisquer sociedades direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou pelos Garantidores, inclusive no exterior, ou ainda por qualquer subsidiária, conforme estabelecido no item 4.13.10 acima;
 - (ii) no prazo de até 1 (um) dia útil após 30 (trinta) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social, (a) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor, ressalvado que o Agente Fiduciário poderá solicitar à Emissora esclarecimentos adicionais que se façam necessários e, (b) declaração do diretor da Emissora atestando o cumprimento das disposições previstas na presente Escritura de Emissão, bem como atestando o cumprimento das obrigações pelos Garantidores (e a suficiência e exequibilidade do patrimônio destes para garantir as obrigações assumidas na Escritura de Emissão) e/ou por quaisquer sociedades direta ou indiretamente coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou pelos Garantidores, inclusive no exterior ou ainda por qualquer subsidiária, conforme estabelecido no item 4.13.10 acima;



2

  
26



- (iii) no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, qualquer informação relevante que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário com relação à si, aos Garantidores, ou, ainda, de interesse dos Debenturistas;
- (iv) confirmar, quando solicitado, ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da respectiva solicitação, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, valendo a mesma obrigação com relação aos Garantidores; e
- (v) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora, caso este seja instalado, que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, nos mesmos prazos previstos na Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, ("Instrução CVM 480") ou normativo que venha a substituí-la, ou, se ali não previstos, no terceiro dia útil após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
- (b) manter em adequado funcionamento um órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (c) atender de forma eficiente às solicitações dos Debenturistas;
- (d) convocar, nos termos da Cláusula Sétima abaixo, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer matéria que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (e) informar o Agente Fiduciário imediatamente sobre a ocorrência de qualquer evento previsto no item 4.13 desta Escritura de Emissão;
- (f) cumprir tempestivamente todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (g) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (h) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou dos Garantidores, bem como quaisquer eventos ou situações que: (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o



U

Handwritten signature or initials.

P

27

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

cumprimento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;

- (i) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, principais e acessórias, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (j) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os Debenturistas;
- (k) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão;
- (l) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, a Instituição Mandatária, o Agente Escriturador, o Agente Fiduciário e o sistema de negociação no mercado secundário por meio do CETIP21;
- (m) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão, inclusive em virtude de determinação legal, ordem judicial ou administrativa que venham a determinar a cobrança de tributos incidentes sob a Emissão, e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (n) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas judiciais ou extrajudiciais e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (o) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações relevantes para a boa condução de seus negócios, em seu nome e em nome dos Garantidores, incluindo, mas não se limitando a, as autorizações e licenças referentes aos Imóveis e do Shopping Araguaia;



28

- (p) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (q) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358") no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder;
- (r) submeter as demonstrações financeiras da Emissora a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (s) divulgar, desde a Data de Emissão e durante toda a vigência das Debêntures, as demonstrações financeiras da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, obrigando-se desde já a divulgar suas demonstrações financeiras em vigor em sua página na rede mundial de computadores;
- (t) fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM ou pela CETIP;
- (u) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão), as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
- (v) manter os documentos mencionados na alínea (s) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos contado da data de divulgação de cada informação;
- (w) prestar informações aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da respectiva solicitação, sobre qualquer autuação realizada por autoridades governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa de concorrência, entre outras, em relação à Emissora e/ou aos Garantidores;
- (x) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos



2

P

29

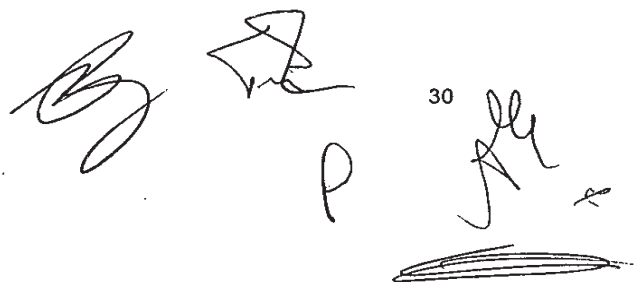
ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (y) notificar, imediatamente, o Agente Fiduciário da convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas;
- (z) convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário não o faça no prazo aplicável;
- (aa) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;
- (bb) notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes; e
- (cc) notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso ocorram quaisquer das hipóteses previstas no item 4.13 acima.

5.2. As despesas a que se refere o item 5.1 (n) acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (a) publicação de relatórios, editais, avisos e notificações; cópias autenticadas e reconhecimentos de firmas; conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (b) despesas com o registro da Escritura Pública de Alienação Fiduciária e de seus eventuais aditivos e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de seus eventuais aditivos, caso a Emissora não o faça;
- (c) extração de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora e dos Garantidores, caso tenham sido previamente solicitadas à Emissora e não entregues dentro de 5 (cinco) dias corridos;
- (d) despesas de viagem, estadia e alimentação, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, sendo que os valores relativos a essas

l

 30

despesas deverão ser devidamente comprovados através do relatório a ser entregue pelo Agente Fiduciário à Emissora;

- (e) despesas com especialistas; incluindo, mas não se limitando a, assessoria legal ou contábil ao Agente Fiduciário, em caso de vencimento antecipado das Debêntures; e
- (f) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser justificadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

5.2. Os Garantidores estão adicionalmente obrigados a comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que assim solicitado.






Cláusula Sexta – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A Emissora nomeia e constitui como Agente Fiduciário da Emissão, a **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Debenturistas.

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

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº. 28, de 23 de novembro de 1983 ("Instrução CVM 28");



31

- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou com os Garantidores que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil nº. 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, exclusivamente com base nas informações prestadas pela Emissora e pelos Garantidores, com o que os Debenturistas declaram-se cientes e de acordo;
- (j) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (k) com relação à garantia real consubstanciada pela alienação fiduciária dos Imóveis, estas serão constituídas pela Emissora; sendo assim, verificou que na data de assinatura da presente Escritura, embora não efetivamente constituída, que representa 253,7% (duzentos e cinquenta e três inteiros e sete décimos por cento) do Valor Total da Emissão, conforme laudo de avaliação dos Imóveis elaborado pela Cushman & Wakefield Brasil, em 07 de julho de 2014;
- (l) com relação à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, estas serão devidamente constituídas mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia nos competentes cartórios. Na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, os Direitos Creditórios – Imóveis e os Direitos Creditórios – Shopping Araguaia representam, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor da prestação vincenda das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração, conforme valor presente dos contratos dos quais decorrem os referidos direitos creditórios;
- (m) com relação a garantia fidejussória consubstanciada pela Fiança prestada pelos Garantidores, verificou que a mesma encontra-se devidamente constituída e é exequível, sendo certo que, com base exclusivamente nas informações recebidas até a presente data, há suficiência de patrimônio dos Garantidores para honrar integralmente com o Valor Nominal da Emissão. Esta garantia só terá validade perante terceiros quando do registro desta Escritura de Emissão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das sedes das respectivas partes;
- (n) na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, não presta serviços de agente fiduciário para a Emissora ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora; e



U

Bj

RE

P

32

fl

- (o) que esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

6.2.1. O Agente Fiduciário acompanhará o cumprimento dos prazos previstos nos itens 2.1.4.1, 2.1.5.1 e 4.16.2.1 acima e, caso este não sejam cumpridos, convocará Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre o vencimento antecipado, na forma do item 4.13 (m) acima.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento das Debêntures ou até sua efetiva substituição ou, caso ainda restem obrigações inadimplidas da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão sejam integralmente cumpridas.

6.4. A título de remuneração pelos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pelos serviços de Agente Fiduciário. Tais parcelas serão devidas 05 (cinco) dias úteis após a data de assinatura da Escritura de Emissão e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes. Serão devidas parcelas anuais até a liquidação integral das debêntures, caso estas não sejam quitadas na data de seu vencimento.

6.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições originais das Debêntures, após a Data de Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, bem como à (i) assessoria aos Debenturistas; (ii) execução das Garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 05 (cinco) dias úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das Debêntures os eventos relacionados a alteração (i) das Garantias, (ii) prazos de pagamento e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização das Debêntures não são considerados reestruturação das Debêntures.

6.4.2. No caso de celebração de aditamentos à Escritura de Emissão, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e à Escritura Pública de Alienação Fiduciária, bem como nas horas de trabalho externo do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações e serviços.

6.4.3. O pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverão ser feitos ao Agente Fiduciário acrescidos dos valores relativos aos impostos e incidentes sobre o faturamento: ISSQN



33

(Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social), incluindo quaisquer majorações das alíquotas já existentes; de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.

6.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas pelo IGP-M/FGV, a partir da Data de Emissão, ou, na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata temporis*.

6.4.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora estipulada, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% sobre o valor devido.

6.4.6. Os serviços a serem prestados pelo Agente Fiduciário previstos nesta Escritura de Emissão são aqueles descritos na Instrução CVM nº 28 e Lei das Sociedades por Ações.

6.4.7. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, alimentação, transporte e publicação necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.

6.4.8. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação dos Debenturistas neste sentido. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, desde que comprovadas, decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.



0

34

6.4.9. Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários dispostos acima.

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, às expensas da Emissora, nos órgãos competentes, caso a Emissora não o faça, o registro: (i) desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCEG; (ii) da Escritura de Emissão e respectivos aditamentos nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos em razão da Fiança; e (iii) da Escritura Pública de Alienação Fiduciária e respectivos aditamentos, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e respectivos aditamentos, e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia e respectivos aditamentos;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;



35

- (i) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada por esta Escritura de Emissão, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- (j) intimar a Emissora a reforçar as garantias dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação e/ou caso das garantias deixem de representar os percentuais mínimos exigidos de garantia constantes do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia e/ou da Escritura Pública de Alienação Fiduciária;
- (k) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora e/ou dos Garantidores, bem como das demais comarcas em que a Emissora e/ou os Garantidores exerçam suas atividades, as quais deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora ou dos Garantidores ou, conforme o caso, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora ou nos Garantidores;
- (m) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (n) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) elaborar relatórios anuais destinados aos debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
 - a. eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b. alterações estatutárias ocorridas no período;



1

[Handwritten signature]

36

[Handwritten signature]

- c. comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
- d. posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- e. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- f. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- g. relação dos bens e valores entregues à administração do Agente Fiduciário;
- h. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores nesta Escritura de Emissão;
- i. existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
- (i) denominação da companhia ofertante;
 - (ii) valor da emissão;
 - (iii) quantidade de debêntures emitidas;
 - (iv) espécie;
 - (v) prazo de vencimento das debêntures;
 - (vi) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores;
e
 - (vii) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período;

sendo que, para tanto, a Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, cópia do organograma atualizado do seu grupo societário,



l

37

contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício; e

- j. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (p) divulgar as informações referidas na alínea "i" do item "o" acima em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;
- (q) disponibilizar o relatório a que se refere o item "o" acima aos Debenturistas até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
- a. na sede da Emissora;
 - b. na sede do Agente Fiduciário;
 - c. na CVM;
 - d. na CETIP; e
 - e. na sede do Coordenador Líder.
- (r) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item anterior;
- (s) calcular, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário das Debêntures e o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e divulgá-lo aos Debenturistas ou à CETIP através de seu *website* ou sempre que solicitado;
- (t) disponibilizar o Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (u) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Agente Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a Instituição Mandatária e Agente Escriturador a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição da titularidade das Debêntures;



0

38

- (v) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, da Escritura Pública de Alienação Fiduciária, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (w) notificar os Debenturistas, individualmente ou, caso não seja possível, por meio de aviso publicado nos jornais mencionados no item 4.19 acima, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da data em que tomou ciência do evento a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora ou pelos Garantidores de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações; comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;
- (x) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (y) acompanhar a ocorrência dos eventos previstos no item 4.13 acima e informar imediatamente os Debenturistas da ocorrência de qualquer dos referidos eventos não sanados no prazo previsto; e
- (z) acompanhar com a Instituição Mandatária em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado na presente Escritura de Emissão.

6.6. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora e/ou os Garantidores para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora e observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) requerer a falência da Emissora;
- (c) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos Debenturistas;
- (d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora;
- (e) chamar a Fiança e executá-la nos termos do item 4.16; e

- (f) executar, judicial ou extrajudicialmente, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia e a alienação fiduciária dos Imóveis.

6.6.1. O Agente Fiduciário, observado o disposto no item 4.13 desta Escritura de Emissão, somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (f) do item 6.6 acima, se a Assembleia Geral de Debenturistas assim autorizar, observado o quórum previsto no item 7.14, abaixo.

6.7. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão), ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 30 (trinta) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão.

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

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

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

40
[Handwritten signature]

6.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão.

6.7.5.1 O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Debenturistas em forma de aviso nos termos do item 4.19, acima.

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

Cláusula Sétima – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

7.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, ou por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.9 desta Escritura de Emissão).

7.3. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de seus atos, conforme previsto no item 4.19 desta Escritura, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei de Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

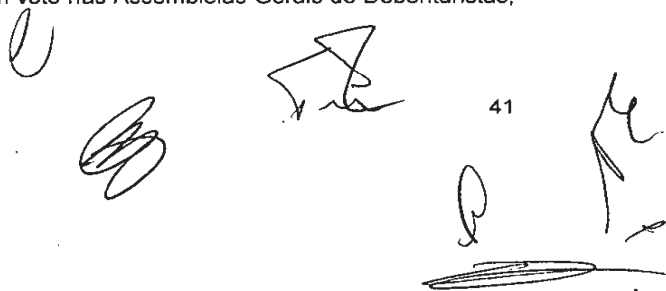
7.4. As Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser realizadas em prazo mínimo de 8 (oito) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A Assembleia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação.

7.5. Independentemente das formalidades previstas nesta Escritura, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os Debenturistas.

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

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

7.8. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas,



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several initials on the right. The number 41 is written near the center-right.

sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

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

7.10. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora e dos Garantidores nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

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

7.12. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos demais Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

7.13. Exceto conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão, todas as deliberações serão tomadas por Debenturistas que representem 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, inclusive com relação a alterações nas cláusulas ou condições previstas nesta Escritura de Emissão que não apresentem outro quórum específico.

7.14. As seguintes deliberações relativas às características das Debêntures, que poderão ser propostas exclusivamente pela Emissora, dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente: (i) a Remuneração das Debêntures; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração; (iii) o prazo de vencimento das Debêntures; (iv) os valores e datas de amortização do principal das Debêntures; (v) a alteração, substituição ou o reforço das garantias; (vi) alteração e/ou renúncia a qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas no item 4.13, acima; (vii) modificação dos quóruns de deliberação estabelecidos nesta Cláusula Sétima; (viii) alteração das obrigações adicionais da Emissora estabelecidas na Cláusula Quinta; (ix) alteração das obrigações do Agente Fiduciário, estabelecidas na Cláusula Sexta; e/ou (x) alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas, estabelecidas nesta Cláusula Sétima.

7.15. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de 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 de Debêntures em



42

Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

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

Cláusula Oitava - DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade por ações de capital fechado devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão e o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e a emissão e a colocação das Debêntures não infringem ou contrariam (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) as demonstrações financeiras relativas ao períodos encerrados em 31 de dezembro de 2012 e 30 de setembro de 2013 representam corretamente a posição financeira da Emissora naquela data e foram devidamente elaboradas em conformidade com os

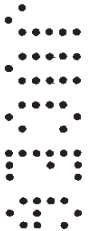


l

43

princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;

- (f) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos no item 3.5 desta Escritura de Emissão; bem como as obrigações assumidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Shopping Araguaia;
- (g) está cumprindo, todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (h) exceto por aqueles mencionados nas suas demonstrações financeiras ou de outra forma informados por escrito à totalidade dos Debenturistas, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissora ou às garantias das Debêntures;
- (i) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão em relação à Emissora e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes em todos os aspectos relevantes;
- (j) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
- (l) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (m) não é necessária autorização regulatória para celebração desta Escritura de Emissão, para a celebração dos contratos que formalizam as garantias reais e fidejussórias e para realização da Emissão e da Oferta;
- (n) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis ao exercício de suas atividades,



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with a checkmark on the right, and several initials and marks below them.

inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

- (o) está, assim como suas controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não tenha um efeito adverso relevante na Emissora;
- (p) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações e licenças, inclusive as ambientais, aplicáveis ao regular exercício de suas atividades; e
- (q) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Investidores Qualificados nas Debêntures;

8.2. Os Garantidores neste ato declaram e garantem que:

- (a) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e a Escritura Pública de Alienação Fiduciária, e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóvel e da Escritura Pública de Alienação Fiduciária e a assunção por estes das obrigações previstas em referidos instrumentos, bem como a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem, exceto por aqueles já existentes na presente data e pelos decorrentes do próprio Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e da própria Escritura Pública de Alienação Fiduciária; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e da Escritura Pública de Alienação Fiduciária;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

45

[Handwritten signature]

- (d) estão cumprindo, todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (e) não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso aos Garantidores e/ou alterar sua capacidade para adimplir suas obrigações sob as Debêntures;
- (f) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Investidores Qualificados nas Debêntures;
- (g) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão em relação aos Garantidores e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes em todos os aspectos relevantes;
- (h) não é do conhecimento dos Garantidores, qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções, bem como não há qualquer ligação entre os Garantidores e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) esta Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Imóveis e a Escritura Pública de Alienação Fiduciária constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas dos Garantidores, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil; e
- (j) têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé.

Cláusula Nona – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Quaisquer notificações, comunicações, avisos e/ou documentos a serem feitos pela Emissora, pelos Garantidores ou pelo Coordenador Lider deverão ser feitas por escrito, por carta registrada com protocolo ou aviso de recebimento expedido pelo correio, carta com entrega pessoal (*courier*) ou *fac-símile*, e serão consideradas entregues (i) se por carta registrada com protocolo ou aviso de recebimento expedido pelo correio, na data constante do protocolo ou aviso de recebimento; (ii) se por entrega pessoal ou *courier*, quando entregues nos endereços dos destinatários; e (iii) se por *fac-símile*, quando transmitidas.

U

B

re

46

l
JH
10

Para a Emissora:

MAIA E BORBA S.A.

Av. Goiás Norte, Q.d. 2.1, Lote Área, nº 2.151, setor central
Goiânia – GO
At.: Calil Musse / Tulio Lemos
Tel.: (62) 3605-7200
Fax: (62) 3605-7209
E-mail: juridico@mbinvestimentos.com.br

Para Fernando Maia:

Alameda das Violetas, Qd. 12, Lotes 31/32, Condomínio Jardins Viena
CEP 74.935-195
Aparecida de Goiânia – GO
Tel.: (062) 3605-7200
Fax: (062) 3605-7200
E-mail: fernandomaia@saganet.com.br

Para Marcelo Borba:

Rua T-62, Qd. 129, Lotes 10/11, apto. 700, Setor Bueno
CEP 74.223-180
Goiânia – GO
Tel.: (062) 3605-7200
Fax: (062) 3605-7209
E-mail: marcelo.borba@br.brookfield.com

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At. Sra. Viviane Rodrigues
E-mail: vrodrigues@planner.com.br / fiduciario@planner.com.br

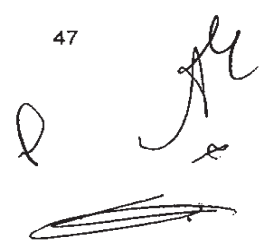
Para a Instituição Mandatária e Agente Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Rua Ururai, nº 111 – Bloco B – Térreo, Tatupé
São Paulo – SP
CEP 03084-010
At.: Sr. Douglas Callegari



47



Telefone: (11) 2797-4209
Fax: (11) 2797-3140
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

Para a CETIP

CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano
São Paulo – SP
CEP 01452-001
At.: Gerência de Valores Mobiliários
Telefone: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3111-1564
E-mail: gr.debentures@cetip.com.br

Cláusula Décima – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

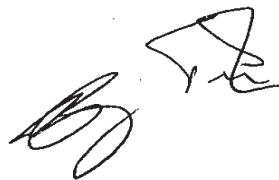
10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

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

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

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

U



48





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

10.7. Correrão por conta da Emissora e dos Garantidores todos os custos incorridos com a Oferta e registro das garantias das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário e despesas deste no exercício da função para a qual foi contratado, da Instituição Mandatária e Agente Escriturador e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures.

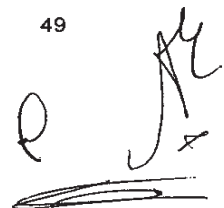
Cláusula Décima Primeira – DO FORO

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

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora, o Agente Fiduciário e os Garantidores, na qualidade de intervenientes anuentes, em 05 (cinco) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Goiânia/GO, 4 de setembro de 2014.

(Assinaturas nas próximas páginas)



Página de assinaturas 1/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Maia e Borba S.A.



Calil Nunes Neto

Nome:

Cargo:

MAIA E BORBA S.A.



Nome:

Cargo:

[Signature]

[Signature]

4. TABELIONATO DE NOTAS

RUA 9 N. 1155, Ed. Aton - Terreo -
Goiânia - GO

Reconheço por semelhança a(s) assinatura(s) Supra-assinada(s) de:
[G2Y8KJTO]-CALIL NUSSE NETO.....
[G2Y7IO-0]-TULIO LEMOS DE OLIVEIRA.....
Que assina por MAIA E BORBA S/A
Posto que analoga a(s)/constante(s)
dos arquivos deste Tabelionato.

Dou fe. Em Testemunho da Verdade.
Goiânia-GO, 11 de Setembro de 2014

KAMILA CASTRO CARVALHO
ESCREVENTE

Selo Digital nº
102041403071033023159027 e
102041403071033023159028.
Confirme a Autenticidade do selo no
site:
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>
11:05:46

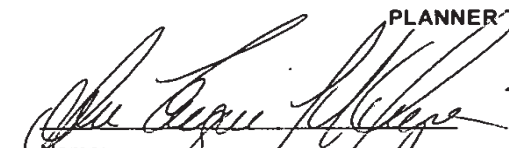
50

[Signature]




Página de assinaturas 2/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública. Com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Maia e Borba S.A.

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.


Nome: _____
Cargo: Ana Eugênia J. S. Queiroga
Procuradora




Nome: _____
Cargo: Zélia Souza
Procuradora



0



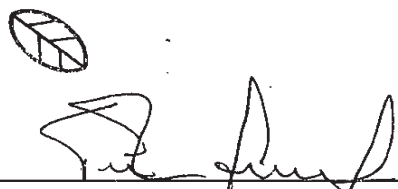


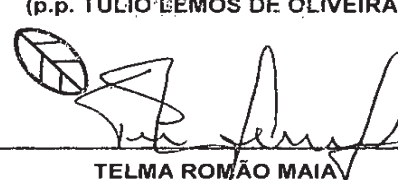
20 notário Jeremias
Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi - São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3070-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
TABELIÃO
Reconheço por semelhança as firmas de: (1) ANA EUGÊNIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA e (1) ZELIA PEREIRA DE SOUZA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 12 de setembro de 2014.
Eu Testo da verdade. [Assinatura] Cod. SC=1227885212315632488859-55507
REPARATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVÃO AUTORIZADO (RUA 2-16411-R\$ 15,60)
Selo(s): 2 Atos: 1077AA-556009
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.





Página de assinaturas 3/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Maia e Borba S.A.


ANTÔNIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA
(p.p. TULIO LEMOS DE OLIVEIRA)


TELMA ROMÃO MAIA
(p.p. TULIO LEMOS DE OLIVEIRA)

4. TABELIONATO DE NOTAS
RUA 9 N. 1155, Ed. Aton - Terreo -
Oeste
GOIANIA - GO

Reconheço por semelhança a(s) assinatura(s) Supra-assinada(s) de:
[CG2Y7I0r1]-TULIO LEMOS DE OLIVEIRA.....
[CG2Y7I0r1]-TULIO LEMOS DE OLIVEIRA.....
Prosto que análoga a(s) constante(s)
dos arquivos deste Tabelionato.


Deu fe. Em Testemunho da Verdade.
Goiania-GO, 11 de Setembro de 2014


KAMILLA CASTRO CARVALHO
ESCREVENTE


Selo Digital n
102041403071033023159034 e
102041403071033023159035.
Confirma a Autenticidade do selo go
site:
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>
11:07:27



Página de assinaturas 4/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Maia e Borba S.A.


MARCELO MARTINS BORBA


ANA MARIA DOS SANTOS BORBA



4. TABELIONATO DE NOTAS
RUA 9 N. 1155, Ed. Aton - Terreo -
Oeste
GOIANIA - GO

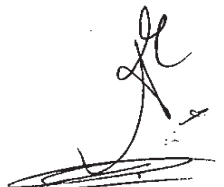
Reconheço por semelhança a(s) assinatura(s) Supra-assinada(s) de:
[CG2Y7Y5E0]-MARCELO MARTINS BORBA.....
[CG2Y8MPa0]-ANA MARIA DOS SANTOS BORBA.....
Prosto que analoga a(s) constante(s) das arquivos deste Tabelionato.

Dou fe. Em Testamento da Verdade.
Goiania-GO, 11 de Setembro de 2014

KAMILIA CASTRO CARVALHO
ESCREVENTE

Selo Digital n.
102041403071033023159036 e
102041403071033023159037.
Confirme a Autenticidade do selo no site:
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>
11:08:29


53



Certifico que este documento da empresa MAIA E BORBA S/A, Nire: 52 30001096-9, foi deferido e arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás. Para validar este documento, acesse <http://www.juceg.go.gov.br/> e informe: Nº do protocolo 14/182044-6 e o código de segurança bPJAP. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 26/09/2014 14:30:27 por Paula Nunes Lobo – Secretária Geral.

Página de assinaturas 5/5 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Distribuição, Sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da Maia e Borba S.A.

Testemunhas:

1. 

Nome: **Cesário B. Passos**
CPF: **RG: 43.633.910-9**
RG:

2. 

Nome:
CPF: **11.030.401-97**
RG: **4167552 06PD/GO**



