

JUCESP  
08 04 14



JUCESP PROTOCOLO  
0.302.309/14-7



**ESCRITURA PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA NA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, DA PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A.**

Por este instrumento, as partes abaixo qualificadas ("Partes"):

**PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A.**, sociedade anônima sem registro de emissor de valores mobiliários, com sede no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 300, Sala 10, CEP 09895-400, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 07.520.413/0001-46 com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35300324749, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora");

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nomeada neste instrumento, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos titulares das debêntures objeto da presente emissão ("Debenturistas") e doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário";

**COMPORTE PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, 300, Sala 09, CEP 09895-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.169.726/0001-76, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("Comporte"); e

**HENRIQUE CONSTANTINO**, brasileiro, empresário, casado em regime de separação absoluta de bens, residente e domiciliado em Rua Funchal, nº 551, 10º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-060, portador do documento de identificação RG nº 1.022.856 DF, e inscrito no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da

JUCESP  
08 04 14

Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 443.609.911-34 ("Henrique Constantino" e, em conjunto com a Comporte, "Fiadores");

RESOLVEM celebrar a presente "Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada na Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM nº 476/09, Patrimony Administradora de Bens S.A.", doravante denominada simplesmente "Escritura", nos termos e condições abaixo aduzidos.

## **1. AUTORIZAÇÃO**

1.1 A presente Escritura é firmada com base na autorização deliberada pelos acionistas da Emissora, conforme Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 20 de março de 2014 ("AGE"). A prestação da Fiança pela Comporte foi autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Comporte realizada em 8 de agosto de 2013, a qual encontra-se devidamente arquivada na JUCESP e foi publicada na forma da legislação societária aplicável.

## **2. REQUISITOS**

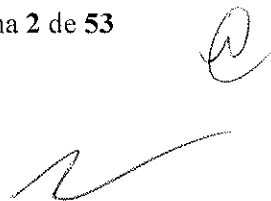
2.1 A Emissão, conforme definida abaixo, e a distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de garantia firme de subscrição ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

### **2.1.1 Arquivamento e Publicação das Deliberações Societárias**

2.1.1.1 A AGE será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Empresas e Negócios", conforme disposto no inciso I do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

### **2.1.2 Inscrição e Registros da Escritura**

2.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, inciso II, da Lei nº 6.404/76. Vias originais desta



JUCESP  
08 04 14

Escritura e de eventuais aditamentos deverão ser protocolados pela Emissora para registro na JUCESP em até 5 (cinco) dias úteis da respectiva assinatura, e uma vez devidamente registrados na JUCESP, deverão ser enviadas pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias úteis após a data do respectivo arquivamento.

2.1.2.2 Em função da garantia fidejussória prestada pelo Fiador nos termos do item 4.17.1 abaixo, a presente Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes do Agente Fiduciário, da Emissora e dos Fiadores, na forma prevista nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, em até 5 (cinco) dias úteis do respectivo arquivamento na JUCESP, e uma vez devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes do Agente Fiduciário, da Emissora e do Fiador, deverão ser enviadas pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias úteis após a data do respectivo arquivamento.

#### **2.1.3 Dispensa de Registro na CVM**

2.1.3.1 A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

#### **2.1.4 Registro na ANBIMA**

2.1.4.1 Conforme dispõe os §1º e §2º do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, a Emissão será registrada exclusivamente para fins de informar a base de dados da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”) por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, condicionado o cumprimento da obrigação à expedição de diretrizes específicas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais.



700537  
08 04 14

### **2.1.5 Registro das Garantias Reais**

2.1.5.1 O Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) deverá ser levado a registro pela Emissora em até 6 (seis) dias úteis contados da respectiva assinatura em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede de todas as Partes. Uma vez obtidos os referidos registros, a Emissora deverá enviar 1 (uma) via original registrada do Contrato de Cessão Fiduciária ao Agente Fiduciário.

2.1.5.2 As escrituras públicas de constituição de hipoteca de 1º grau sobre a propriedade ou domínio útil dos Imóveis (conforme definidos na Cláusula 4.12.1.1 abaixo) "Escrituras de Hipoteca" serão levadas a registro pela Emissora nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis em até 31 (trinta e um) dias contados da data de sua celebração. Referidos registros deverão ser obtidos em até 90 (noventa) dias contados da data da realização dos respectivos protocolos.

2.1.5.3 A Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário, tempestivamente após a obtenção do registro das Escrituras de Hipoteca nas respectivas matrículas, cópia autenticada das matrículas atualizadas dos imóveis alienados fiduciariamente e as vias originais das Escrituras de Hipoteca registradas.

## **3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

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

3.1.1 A Emissora tem por objeto social a administração de bens próprios e a participação no capital de outras sociedades, como quotista ou acionista.

### **3.2 Número da Emissão**

3.2.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("Emissão").

### **3.3 Número de Séries**

3.3.1 A Emissão será realizada em série única.

DUCE SP  
08 04 14

**3.4 Montante da Emissão**

3.4.1 O montante total da Emissão será de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão, conforme definida abaixo.

**3.5 Quantidade de Debêntures**

3.5.1 Serão emitidas 80 (oitenta) debêntures ("Debêntures").

**3.6 Banco Liquidante e Escriturador Mandatário**

3.6.1 As funções de banco liquidante e de escriturador mandatário serão exercidas pelo Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12 ("Banco Liquidante" ou "Escriturador Mandatário", conforme o caso).

3.6.2 O Escriturador Mandatário será responsável por, entre outras questões listadas em norma da CETIP, efetuar a escrituração das Debêntures.

**3.7 Destinação dos Recursos**

3.7.1 Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados pela Emissora para investimentos imobiliários, gestão de recursos corporativos e capital de giro.

**3.8 Registro na CETIP**

3.8.1 As Debêntures serão registradas para (i) distribuição primária através do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) negociação secundária no Cetip21 – Módulo de Títulos e Valores Mobiliários ("Cetip21"), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

3.8.2 Não obstante o disposto no item anterior, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) de acordo com o

700837  
08 04 14

disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, e observado o cumprimento, pela Emissora, das exigências dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.8.3 Consideram-se “Investidores Qualificados” aqueles definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado o disposto na Instrução CVM nº 476/09 e na presente Escritura, incluindo, mas não se limitando a (i) instituições financeiras; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados; (v) fundos de investimento destinados a investidores não qualificados e (vi) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, os quais deverão subscrever, no âmbito da oferta pública das Debêntures com esforços restritos de distribuição, Debêntures no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

### **3.9 Colocação e Procedimento de Distribuição**

3.9.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, sob o regime de garantia firme de subscrição, com intermediação do Banco Safra S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Coordenador Líder” e “Oferta Restrita”), e serão destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observado o estabelecido no artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, bem como os termos e condições do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada na Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Patrimony Administradora de Bens S.A.”, a ser celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora (“Contrato de Colocação”).

3.9.2 O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM nº 476/09, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, o Coordenador Líder poderá procurar, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM nº 409/04, e observado o disposto nos artigos 3º e 4º da Instrução CVM nº 476/09 (“Investidores Qualificados”), sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

DUCE SP  
08 04 14

3.9.3 As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

3.9.4 O volume da Emissão e da Oferta Restrita não poderá ser aumentado.

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

3.9.6 Serão atendidos os clientes Investidores Qualificados do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Qualificados, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder.

3.9.7 Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora e não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos investidores interessados em adquirir as Debêntures.

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

#### **4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

##### **4.1. Características Básicas**

###### **4.1.1 Valor Nominal Unitário**

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

JUCESP  
08 04 14

4.1.2 *Data de Emissão*

4.1.2.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 24 de março de 2014 (“Data de Emissão”).

4.1.3 *Prazo e Data de Vencimento*

4.1.3.1 O vencimento das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 60 (sessenta) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de março de 2019 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate total das Debêntures previstas nesta Escritura. Na ocasião do vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures em Circulação, conforme abaixo definido, pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, conforme definido abaixo, devida e calculada na forma prevista nesta Escritura.

4.1.4 *Forma e Emissão de Certificados*

4.1.4.1 As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelares ou certificados.

4.1.5 *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

4.1.5.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador Mandatário. Adicionalmente, as Debêntures custodiadas eletronicamente na Cetip terão sua titularidade comprovada pelo extrato em nome dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”) emitido pela CETIP.

4.1.6 *Conversibilidade e Permutabilidade*

4.1.6.1 As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza.



DUCE SP  
08 04 14

4.1.7 *Espécie*

4.1.7.1 As Debêntures serão da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional.

4.2 **Subscrição**

4.2.1 *Prazo de Subscrição*

4.2.1.1 As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, contado da data de início de distribuição, conforme disposto no Contrato de Colocação e observado o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.

4.2.2 *Preço de Subscrição*

4.2.2.1 O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário, na data da primeira subscrição e integralização das Debêntures (“Data da Primeira Subscrição e Integralização”), ou seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, conforme definido abaixo, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização até a data da efetiva subscrição e integralização, nas datas posteriores.

4.3 **Integralização e Forma de Pagamento**

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

4.4 **Direito de Preferência**

4.4.1 Não há qualquer direito de preferência na subscrição das Debêntures.

4.5 **Atualização do Valor Nominal Unitário**

4.5.1 Não haverá atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

DUCE SP  
08 04 14

#### 4.6 Remuneração

4.6.1 A partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização das Debêntures, as Debêntures farão jus a juros correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de 1 (um) dia, denominadas “Taxa DI *over* extragrupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página da Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), capitalizada de um *spread*, ou sobretaxa, de 2,12% (dois inteiros e doze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Sobretaxa” e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”). A Taxa DI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por dias úteis e a Sobretaxa será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures apurado em conformidade com esta Escritura, desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento. A Remuneração será paga ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo).

4.6.2 Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Subscrição e Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do próximo pagamento da Remuneração correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

4.6.3 A Remuneração será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento realizado em 24 de abril de 2014.

JUL 2014

4.6.3.1 A Remuneração deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1), \text{ onde:}$$

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

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

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator de Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}, \text{ onde:}$$

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

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

onde:

“k” corresponde ao número de ordem das Taxas DI-Over, sendo “k” um número inteiro;

“n” corresponde ao número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“TDI<sub>k</sub>” corresponde à Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

DUCEAP  
08 04 14

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

onde:

“DI<sub>k</sub>” corresponde à 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” corresponde à sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“spread” corresponde a 2,1200; e

“DP” é o número de dias úteis entre a Data de Primeira Subscrição ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

4.6.3.2 O cálculo da Remuneração acima está sujeito às seguintes observações:

- (i) o fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão  $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$  é considerado com 9 (nove)

DUCE SP  
08 04 14

casas decimais, com arredondamento; e

- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.6.4 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDI<sub>k</sub>", o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.6.5 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 15 (quinze) dias da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, imediatamente, no caso de sua extinção ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para a Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis subsequentes ao decurso do prazo de 15 (quinze) dias acima, assembleia geral de Debenturistas, observados os termos previstos na presente Escritura para a respectiva realização ("Assembleia Geral de Debenturistas"), para que os Debenturistas deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração ("Remuneração Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, na apuração de "TDI<sub>k</sub>", o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

4.6.6 Uma vez convocada Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.6.5 acima, caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida Assembleia Geral de Debenturistas deverá deliberar que a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures

DUCEP  
08 04 14

previstas nesta Escritura, será utilizado, para apuração de "TDI<sub>k</sub>", o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.6.7 Caso, na Assembleia Geral de Debenturistas realizada conforme o item 4.6.5 acima, não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, a maioria simples das Debêntures em Circulação, conforme definido abaixo, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- i) resgate antecipado, pela Emissora e consequente cancelamento da totalidade das Debêntures em circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, inclusive, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Subscrição e Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sem pagamento de nenhum tipo de prêmio. Nesta hipótese, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, será utilizada para apuração de "TDI<sub>k</sub>", o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente; ou
- ii) apresentação, pela Emissora, de cronograma de amortização da totalidade das Debêntures em Circulação, conforme definidas nesta Escritura, o qual não excederá a Data de Vencimento. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração substituta a ser definida pelo voto da maioria simples dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, sendo que a taxa de remuneração substituta definida na Assembleia Geral de Debenturistas deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa substituta da Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis utilizada pela Taxa DI.

DUCEAP  
08 04 14

#### **4.7 Repactuação**

4.7.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

#### **4.8 Amortização Programada**

4.8.1 O Valor Nominal Unitário será amortizado em 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais, sendo a primeira devida em 24 de outubro de 2014, sendo as 53 (cinquenta e três) primeiras parcelas em valor equivalente a 1,8518% (um inteiro e oito mil e quinhentos e dezoito décimos de milésimo por cento) do Valor Nominal Unitário e a última, na Data de Vencimento, em valor equivalente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado.

#### **4.9 Condições de Pagamento**

##### *4.9.1 Local de Pagamento e Imunidade Tributária*

4.9.1.1 Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, (a) na sede da Emissora ou (b) conforme o caso, pelo Banco Liquidante.

4.9.1.2 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Escriturador Mandatário, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor. Serão de responsabilidade do Banco Liquidante a avaliação e validação da imunidade ou isenção tributária, podendo, inclusive, solicitar documentos adicionais para a comprovação de mencionada situação jurídica tributária. Desta forma, enquanto pendente o processo de avaliação, não poderá ser imputada à Emissora ou ao Banco Liquidante qualquer responsabilidade pelo não pagamento no prazo estabelecido através deste instrumento.

DUCEAP  
08 04 14

#### **4.9.2 Prorrogação dos Prazos**

4.9.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com data em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

#### **4.9.3 Encargos Moratórios**

4.9.3.1 Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

#### **4.9.4 Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

4.9.4.1 Sem prejuízo do previsto na cláusula 4.9.3.1, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### **4.10 Publicidade**

4.10.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na forma de aviso e no jornal "Empresas e Negócios", observado o estabelecido no artigo 289 da Lei nº 6.404/76 e as





30/03/09  
08 04 14

limitações impostas pela Instrução CVM nº 476/09 em relação à publicidade da oferta pública das Debêntures com esforços restritos de distribuição e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação em 2 (dois) dias úteis contados da data da sua realização.

#### **4.11 Fiança**

4.11.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas nesta Escritura pela Emissora, os Fiadores, nos termos do artigo 818, do Código Civil, obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, como coobrigados e devedores solidários, prestando fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se, bem como a seus sucessores a qualquer título, como fiadores, principais pagadores, coobrigados e devedores solidários com a Emissora por todos os valores devidos nos termos desta Escritura, até o resgate das Debêntures, conforme os termos e condições abaixo ("Fiança").

4.11.2 Os Fiadores declaram-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiador, principais pagadores e solidariamente responsáveis por toda e qualquer obrigação, principal e/ou acessória, presente e/ou futura, incluindo o pagamento do montante de principal, juros remuneratórios, encargos ordinários e/ou de mora, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura, indenizações de qualquer natureza e demais montantes devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, bem como pelas despesas eventualmente incorridas pelo Agente Fiduciário para excussão das garantias ("Valor Garantido").

4.11.3 Verificada a mora da Emissora, nos termos do artigo 397 do Código Civil, o Valor Garantido será pago pelos Fiadores em até 2 (dois) dias úteis após recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário aos Fiadores informando a mora da Emissora, que deverá ser acompanhada, quando aplicável, de comprovantes das despesas incorridas. Tal notificação deverá ser emitida pelo Agente Fiduciário no dia útil seguinte à ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures na data de pagamento definida na Escritura, respeitados eventuais períodos de cura. O pagamento deverá ser realizado fora do âmbito da CETIP, e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário.



JUCESP  
08 04 14

4.11.4 Os Fiadores expressamente renunciam a todo e qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 333, parágrafo único, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 77 e 595, *caput*, do Código de Processo Civil.

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

4.11.6 Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Escritura, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Fiadores obrigam-se a somente exigir tais valores da Emissora após os Debenturistas terem recebido integralmente o Valor Garantido.

4.11.7 A presente Fiança entrará em vigor na Data de Emissão e permanecerá válida em todos os seus termos até a data da integral quitação do Valor Garantido.

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

4.11.9 Para os fins do disposto no artigo 835 do Código Civil, os Fiadores, neste ato, declaram ter lido e concordar, integralmente, com o disposto nesta Escritura, estando cientes dos termos e condições da Fiança prestada e das Debêntures.

4.11.10 Os Fiadores poderão efetuar o pagamento do Valor Garantido, independentemente do recebimento da notificação a que se refere o item 4.11.3 acima, inclusive durante eventual prazo de cura estabelecido nesta Escritura.

#### 4.12 Garantias Reais

##### 4.12.1 Hipoteca

JUCESP  
06 04 14

4.12.1.1 Quando da implementação das Condições Suspensivas dispostas nas Cláusulas 4.12.2 e 4.12.2.1 abaixo, as Debêntures contarão com hipoteca de 1º grau da propriedade ou do domínio útil, conforme o caso, dos imóveis indicados a seguir (todos em conjunto, "Imóveis"), em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias, da Emissora previstas nesta Escritura, nos termos das respectivas Escrituras de Hipoteca, devendo ser referida garantia constituída em até 90 (noventa) dias contados da data do protocolo das Escrituras de Hipoteca perante os competentes cartórios de registro de imóveis, o que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da assinatura da presente escritura, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures ("Hipotecas"):

- (i) imóvel objeto da matrícula nº 64.473 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André-SP, de titularidade da Emissora;
- (ii) imóvel objeto da matrícula nº 125.040 do Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, de titularidade da Emissora;
- (iii) imóvel objeto da matrícula nº 166.127 do Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, de titularidade da Emissora; e
- (iv) imóvel objeto da matrícula nº 137.481 do Terceiro Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP, de titularidade da Sunset Investimentos Imobiliários S.A.

4.12.2 As Escrituras de Hipoteca a serem celebradas deverão ser levados a registro, às expensas da Emissora, nos competentes Cartórios de Registro Imóveis, nos prazos previstos cláusula 4.12.1 acima.

4.12.2.1 As Hipotecas passarão a ser plenamente válidas e eficazes na data em que as respectivas Escrituras de Hipoteca forem registrados nos competentes Cartórios de Imóveis e averbadas nas respectivas matrículas.

4.12.3 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

JUCESP  
08 04 14

4.12.3.1 Em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias, da Emissora previstas nesta Escritura, a Emissora, a Sunset Investimentos Imobiliários ("Sunset") e a Tessino Participações S.A. ("Tessino") cederam fiduciariamente aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, direitos creditórios de sua titularidade oriundos da locação de imóveis de suas respectivas propriedades ("Direitos Creditórios"), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Conta Bancária e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária"). Os recursos decorrentes da Cessão Fiduciária serão depositados exclusivamente nas seguintes contas vinculadas, igualmente cedidas fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas:

- (i) para os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente pela Emissora, na conta corrente nº 00619199-5 mantida na agência 11500 do Banco Safra S.A., de titularidade da Emissora;
- (ii) para os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente pela Tessino, na conta corrente nº 00619197-9, mantida na agência 11500 do Banco Safra S.A., de titularidade da Tessino; e
- (iii) para os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente pela Sunset, na conta corrente nº 00619198-7, mantida na agência 11500 do Banco Safra S.A., de titularidade da Sunset;

4.12.3.1 A Cessão Fiduciária será plenamente eficaz perante terceiros quando da obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede de todas as Partes, que deverá ser realizado no prazo previsto na cláusula 2.1.5.1 acima.

#### 4.12.4 *Convolação da Espécie das Debêntures*

4.12.4.1 As Debêntures passarão automaticamente a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, no momento em que as Condições Suspensivas forem implementadas.

WUOLSP  
08 04 14


4.12.4.2 A Emissora e o Agente Fiduciário estão desde já autorizados e obrigados a celebrar aditamento a esta Escritura, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da implementação de todas as Condições Suspensivas, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou qualquer outro ato societário da Emissora, exclusivamente para formalizar a convocação da espécie das Debêntures de quirografia para a espécie com garantia real, bem como ajustar as declarações do Agente Fiduciário a respeito das garantias a serem prestadas no âmbito desta Emissão. A CETIP deverá ser informada imediatamente pela Emissora sobre a realização da referida convocação, com a finalidade de atualizar seu sistema, bem como deverá receber cópia do aditamento. Cada Debenturista, ao subscrever as Debêntures, estará automaticamente declarando-se ciente e de acordo com a celebração do aditamento ora referido.

## **5. AQUISIÇÃO FACULTATIVA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO**

### **5.1 - Aquisição Facultativa**

5.1.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir no mercado as Debêntures em Circulação, conforme definido abaixo, desde que observe as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, observado o disposto no artigo 55, §2º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada. As Debêntures objeto deste procedimento poderão (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, dando publicidade deste fato por meio da publicação de aviso ao mercado.

5.1.2 Para efeito do disposto nesta Escritura, definem-se como "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas e ainda não resgatadas, excluídas (i) aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; e (ii) exclusivamente para os fins de quórum para realização de Assembleia Geral de Debenturistas, as de titularidade de (a) empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora; (b) acionistas controladores da Emissora; e (c) administradores da Emissora, incluindo cônjuges e parentes até 2º grau, as quais serão consideradas debêntures em mercado.



DUCESP  
08 04 14

5.1.3 Fica desde já certo e ajustado que a Emissora somente poderá adquirir as Debêntures no mercado por valor superior ao Valor Nominal Unitário a partir da edição, pela CVM, das regras aplicáveis a este tipo de operação, nos termos do artigo 55, §3º, II, da Lei nº 6.404/76, conforme modificada (“Aquisição a Valor de Mercado”).

## 5.2 Resgate Antecipado Facultativo

5.2.1 As Debêntures poderão ser resgatadas a qualquer momento, desde que em sua totalidade, a partir do 1º (primeiro) mês contado da Data de Emissão, a critério da Emissora, por meio de envio ou de publicação de comunicado aos Debenturistas com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência (“Resgate Antecipado”) e, na mesma data, envio de comunicado ao Agente Fiduciário, informando: (a) a data em que será realizado o Resgate Antecipado; e (b) qualquer outra informação relevante para os Debenturistas (“Comunicado de Resgate Antecipado”). O Resgate Antecipado das Debêntures, pela Emissora, se dará mediante o pagamento do seu Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado, bem como de prêmio de resgate equivalente a 2,1% (dois inteiros e um décimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Debêntures objeto do resgate, calculado *pro rata temporis* pelo número de dias úteis a decorrer desde a data do efetivo Resgate Antecipado até a Data de Vencimento.

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

5.2.3 Não haverá a possibilidade de a Emissora realizar o Resgate Antecipado parcial das Debêntures.

5.2.4 A CETIP deverá ser comunicada através de correspondência da Emissora com o “de acordo” do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado, com

DUCE SP  
08 04 14

pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para a realização do Resgate Antecipado. As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

### 5.3 Vencimento Antecipado

5.3.1 Observado o disposto nos itens 5.3.2 a 5.3.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures em Circulação acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses, respeitados eventuais prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pela Emissora, pela Comporte, pelos seus controladores diretos ou indiretos ou por suas controladas, independentemente do deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, pela Comporte, por qualquer de suas controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (ii) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal, decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha ser criado por lei, da Emissora, da Comporte e/ou de seus controladores diretos ou indiretos ou de suas controladas;
- (iii) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora, da Comporte e/ou de seus controladores diretos ou indiretos;
- (iv) não pagamento, pela Emissora ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária devida sob as Debêntures na respectiva data de vencimento;

DUCESP  
03 04 14

- (v) não pagamento, na data de vencimento original, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas controladas, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de cura aplicável a tal pagamento;
- (vi) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora, dos Fiadores e/ou de suas controladas e/ou controladoras, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (vii) não cumprimento de decisão final arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Emissora ou os Fiadores, em valor superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (viii) transformação do tipo societário da Emissora, de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 e 221, e sem prejuízo do disposto no artigo 222, todos da Lei nº 6.404/76;
- (ix) existência de processo judicial, administrativo ou arbitral que tenha como objeto a discussão da inexistência, nulidade, invalidade, ineficácia ou inexecutibilidade da Escritura;
- (x) descumprimento pela Emissora ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura, nas Escrituras de Hipoteca ou no Contrato de Cessão Fiduciária, não sanada em até 20 (vinte) dias úteis contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida;
- (xi) redução de capital social da Emissora ou da Comporte, sem a prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, onde será necessário o quórum especial de titulares que representem a maioria das Debêntures em Circulação, exceto se a redução de capital decorra de uma cisão da Emissora e/ou da Comporte e, após tal cisão, estas mantenham o mesmo controle acionário direto ou indireto;



DUCEP  
08 04 14

- (xii) protestos legítimos de títulos contra a Emissora, os Fiadores, e/ou suas controladoras ou controladas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se referido protesto for devidamente comprovado que o mesmo foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, que foi cancelado ou sustado, ou que foram prestadas garantias em juízo, no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da respectiva ciência pela Emissora;
- (xiii) se a Emissora estiver em mora com o cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura, e venha a realizar o pagamento de dividendos, ou de juros sobre capital próprio e resgate de ações, exceto pelo pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) comprovação de que as declarações feitas pela Emissora ou pelos Fiadores nesta Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária, nas Escrituras de Hipoteca ou em quaisquer outros documentos relacionados à Emissão, sejam falsas ou revelem-se enganosas, incorretas, inconsistentes ou incompletas, desde que tais declarações sejam prestadas com dolo e não retificadas no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, após a ciência de tal fato pela Emissora ou Fiadores;
- (xv) alteração do objeto social da Emissora que resulte em alteração relevante no setor de atuação, sem prévia aprovação da maioria dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral;
- (xvi) desapropriação, confisco, arresto, sequestro ou penhora sobre ativos imobilizados da Emissora e/ou suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, considerados valores consolidados, equivalentes ou superiores a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido Consolidado da Emissora ou da Comporte, tendo por base as últimas Demonstrações Financeiras divulgadas anteriormente à ocorrência do fato;
- (xvii) alienação, cessão, constituição voluntária de ônus ou gravame sobre ativos imobilizados da Emissora e/ou suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, considerados valores consolidados, equivalentes ou superiores a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido Consolidado da Emissora ou da Comporte, tendo por

DUCE SP  
08 04 14

base as últimas Demonstrações Financeiras divulgadas anteriormente à ocorrência do fato;

- (xviii) ocorrência de eventos ou situações que comprovadamente afetem, de modo relevante e adverso, a capacidade financeira e operacional da Emissora ou dos Fiadores de cumprir com suas obrigações relacionadas às Debêntures ("Efeito Adverso Relevante");
- (xix) cisão, incorporação, fusão, venda, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora ou dos Fiadores, que altere o controle societário direto ou indireto da Emissora ou dos Fiadores, sem a prévia aprovação dos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas, exceto por alterações do controle acionário dentro do mesmo grupo econômico da Emissora e dos Fiadores, desde que o controle acionário permaneça no mesmo grupo econômico da Emissora, de suas controladoras diretas e/ou indiretas, incluindo, mas não se limitando, dos Fiadores; e
- (xx) caso as Escrituras de Hipoteca não sejam devidamente registradas e/ou o respectivo aditamento a esta Escritura não seja devidamente formalizado nos prazos para tanto estipulados nesta Escritura.

5.3.2 A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (i), (ii), (iii), (iv), (viii), (xi), (xv), (xvii), (xix) e (xx) do item 5.3.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer notificação prévia à Emissora ou consulta aos Debenturistas.

5.3.3 Na ocorrência dos eventos previstos nas demais alíneas do item 5.3.1. acima, observados os prazos de cura, quando aplicáveis, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas, conforme previsto na Cláusula Oitava abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que tomar ciência do evento, para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das Debêntures. Se na referida Assembleia Geral, Debenturistas representando a maioria simples das Debêntures em Circulação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures. Caso contrário, ou em caso de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas por falta de quorum, o Agente

DUCEAP  
08 04 14

Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

5.3.4 Na ocorrência de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures em Circulação acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Subscrição e Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. A CETIP deverá ser comunicada, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência, por meio de correspondência encaminhada pelo Agente Fiduciário, da ocorrência do vencimento antecipado.

## 6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

6.1 A Emissora adicionalmente se obriga a:

- (i) fornecer ou disponibilizar ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
  - (b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, declaração de Diretor da Emissora a respeito do cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura, inclusive com relação aos Fiadores, controladores e controladas da Emissora;
  - (c) dentro de 15 (quinze) dias úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente contratado pelo Agente Fiduciário às expensas da Emissora), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no

JUCESP  
08 04 14

prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados da data da solicitação, a qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;

- (d) disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de 7 (sete) dias úteis após seu registro na Junta Comercial, cópias das atas de todas as Assembleias Gerais de Acionistas da Emissora e das atas das Reuniões do Conselho de Administração da Emissora que tenham efeitos perante terceiros e contenham deliberações de caráter relevante em relação à Emissão;
- (e) dentro de 7 (sete) dias úteis da data de seu envio aos Debenturistas ou da data em que forem divulgados ao mercado, cópia de todas as cartas e comunicados enviados, bem como os Avisos aos Debenturistas e atas de assembleias que, de qualquer forma, envolvam interesses dos Debenturistas;
- (f) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora, em até 10 (dez) dias úteis de seu recebimento, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante sobre as Debêntures ou a Emissora;
- (g) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 5.3.1 acima no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a sua ciência e/ou de ato ou fato que tenha resultado ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante sobre as Debêntures ou sobre a Emissora, em até 2 (dois) dias úteis após a sua verificação;
- (h) uma via original desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente arquivadas na JUCESP tempestivamente após a data do respectivo arquivamento;
- (i) quando solicitados, os eventuais comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento;

JUCESP  
08 04 14

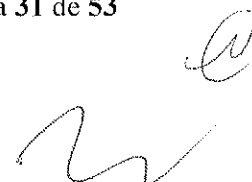
- (j) documento comprobatório e/ou declaração a respeito da destinação dos recursos, conforme definido na presente Escritura em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da Primeira Subscrição e Integralização;
- (ii) protocolar o pedido de arquivamento desta Escritura e de eventuais aditamentos na JUCESP em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da respectiva data de assinatura;
- (iii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos desta Escritura, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça;
- (vi) cumprir todas as determinações da CVM, enviando documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (vii) manter em adequado funcionamento, atendimento eficiente aos Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, todas as regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- (x) notificar, em até 3 (três) dias úteis, o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

DUCESP  
08 04 14

- (xi) notificar, em até 3 (três) dias úteis, o Agente Fiduciário e a CETIP sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora;
- (xii) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, juros sobre capital próprio, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Escritura, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- (xiii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xiv) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09, quais sejam:
  - (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
  - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria por auditor registrado na CVM;
  - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
  - (d) manter os documentos mencionados no subitem (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

JUCESP  
08 04 14

- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando este fato imediatamente ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário; e
  - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xv) repassar as informações referentes aos eventos das Debêntures ao Escriturador Mandatário, informando o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, da véspera do evento até as 19h (dezenove horas) da véspera do evento;
- (xvi) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios (devidos apenas na hipótese de cobrança judicial da dívida) e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura;
- (xvii) não transferir ou, por qualquer forma, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim; e
- (xviii) enviar os atos societários, dados financeiros e o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter, inclusive, a identificação dos controladores, das controladas, das sociedades sob controle comum, das coligadas e das sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social, e prestar todas as informações que venham a ser solicitadas pelo Agente Fiduciário para a realização do relatório anual previsto no inciso XIV da cláusula 7.3, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo previsto no inciso XV da cláusula 7.3 abaixo.



JUCESP  
08 04 14

## 7. AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1 A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, é nomeada como agente fiduciário desta Emissão e expressamente aceita, nos termos da legislação e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

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

7.2.1 Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 7.2 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

7.2.2 A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

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

7.2.4 É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembleia especialmente convocada para esse fim.

7.2.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e eventuais normas posteriores.

7.2.6 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP e registrado



JUCESP  
08 04 14

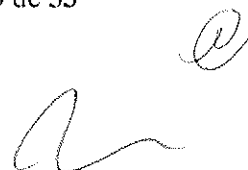
nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, onde será inscrita a presente Escritura.

7.2.7 O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura e a legislação em vigor.

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

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;



- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (viii) verificar a regularidade da constituição da garantia fidejussória da Emissão, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, observado critério de razoabilidade, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- (x) intimar a Emissora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xi) solicitar, de forma justificada, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma do item 4.16 acima;
- (xiii) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea b, da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - (a) eventual omissão ou inveracidade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;

JUCESP  
08 04 14

- (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
  - (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (e) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - (g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
  - (h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
  - (i) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias;
- (xv) colocar o relatório de que trata o item acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
  - (b) no seu escritório;
  - (c) na CETIP;
  - (d) na CVM; e
  - (e) na sede do Coordenador Líder;
- (xvi) publicar, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, comunicado aos Debenturistas de que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item acima;

JUCESP  
08 04 14

- (xvii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestão de informações junto à Emissora, o Escriturador Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora e os titulares de Debêntures, mediante subscrição e integralização das Debêntures, expressamente autoriza, desde já, o Escriturador Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referentes à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debenturistas e seus respectivos titulares;
- (xviii) verificar o cálculo do Valor Unitário das Debêntures a ser realizado pela Emissora, divulgando o valor aos Debenturistas e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias em que tomar conhecimento, ou nos prazos específicos determinados nas demais cláusulas da Escritura, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, enviando comunicação de igual teor à CVM e à CETIP e ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar; e
- (xxi) caso tome conhecimento, notificar a Emissora do descumprimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, em até 2 (dois) dias úteis.

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

- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas;



- (ii) requerer a falência da Emissora;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (iv) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora.

7.5 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 7.4 (i) a (iii) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares de Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares de Debêntures em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 7.4 (iv) acima.

7.5.1 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

7.5.3 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com

7.6.3

7.6.2

eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral.

7.6 Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura, parcelas anuais de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) sendo a primeira parcela devida 5 (cinco) dias após a data de assinatura da Escritura e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes. As parcelas anuais serão devidas até a liquidação integral das Debêntures, caso estas não sejam quitadas na Data de Vencimento.

7.6.1 Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, conforme item 7.6 acima, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, à Emissora. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Debenturistas e com anuência da Emissora.

7.6.2 No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures após a Emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, bem como atendimento à solicitações extraordinárias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado tais fatos bem como à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias 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.

7.6.3 No caso de celebração de aditamentos à Escritura bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, serão cobradas, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações/serviços;

DUCEAP  
08 04 14

7.6.4 As parcelas de remuneração acima serão atualizadas pelo IGP-M, a partir da Data de Emissão.

7.6.5 Os impostos incidentes sobre a remuneração serão acrescidos as parcelas nas datas de pagamento.

7.6.6 Os serviços previstos nesta Escritura são aqueles descritos na Instrução CVM nº 28 e Lei 6.404/76.

7.6.7 As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicações necessárias ao exercício de nossa função, 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 Emissão, serão suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.

7.6.8 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. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

DUCESP  
03 04 14

7.6.9 Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário ou ainda no caso de alteração nas características da Emissão, ficará facultada a revisão dos honorários propostos.

## 8. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

8.2 Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada, obrigatoriamente, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.

8.3. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (iv) pela CVM.

8.4 As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

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

8.4.2 A Assembleia Geral de Debenturistas somente poderá ser realizada, em segunda convocação, em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação.

8.5 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo que a Emissora deverá ser sempre convocada para referidos conclaves, respeitadas as regras e prazos de convocação aplicáveis aos Debenturistas.



7000 SP  
 00 04 14

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

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

8.8 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não. As deliberações dependerão da aprovação de titulares da maioria simples das Debêntures em Circulação, exceto se outro quórum específico for estabelecido na presente Escritura.

8.9 As deliberações que digam respeito aos Debenturistas, como, por exemplo, (i) substituição do Agente Fiduciário, do Escriturador Mandatário ou do Banco Liquidante; e (ii) alteração das obrigações adicionais da Emissora deverão ser tomadas por Debenturistas que representem a maioria simples das Debêntures em Circulação. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto nela proferido.

8.10 As alterações relativas às características das Debêntures, conforme venham a ser propostas pela Emissora, como por exemplo, (i) a Remuneração, (ii) a data de pagamento da Remuneração, (iii) o prazo de vencimento das Debêntures, (iv) os valores e data de amortização do principal das Debêntures, (v) os Eventos de Inadimplemento, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação.

8.11 A alteração dos quóruns qualificados previstos na presente Escritura dependerá da aprovação por titulares da totalidade das Debêntures em Circulação.

Página 41 de 53



DUCESP  
08 04 14

**9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

9.1 O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

- (i) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iii) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) o representante legal que assina esta Escritura tem poderes estatutários e/ou delegados para tanto, podendo cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) sob as penas da lei, não há nenhum impedimento legal, conforme definido no artigo 66, §3º, da Lei 6.404/76, e no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) está ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;
- (vii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e regulamentação específica e nesta Escritura;
- (viii) aceita integralmente esta Escritura, suas cláusulas e condições;
- (ix) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (x) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;



JUCESP  
08 04 14

mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (v) a Emissora está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora;
- (vi) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCESP, o registro das Debêntures na CETIP, o registro das Escrituras de Hipoteca perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes e o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- (viii) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- (ix) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (x) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

JUCESP  
08 04 14

- (xi) tem todas as autorizações, licenças (inclusive ambientais) e/ou protocolos de pedidos, exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- (xii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nesta previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xiii) as demonstrações financeiras da Emissora apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas datas a que se referem, tendo sido devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil. Desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, a Emissora não tem conhecimento de nenhum efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios que seja relevante para a Emissora, não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora;
- (xiv) manter em vigor ou celebrar quando necessário contratos de locação em valor suficiente à manutenção do fluxo mínimo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (xv) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (xvi) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas da Emissora em prejuízo dos investidores das Debêntures;
- (xvii) 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



JUCESP  
08 04 14

Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé; e

(xviii) esta Escritura constitui uma 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.

10.2 Cada Fiador, individualmente, declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- (i) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais seja parte, nem irá resultar em:
  - (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos;
  - (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Fiador, exceto por aqueles já existentes nesta data e/ou previstos nos termos desta Escritura; ou
  - (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (ii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação adicional aos já concedidos é exigido para o cumprimento, pelo Fiador, de suas obrigações nos termos desta Escritura, exceto pelo registro da Escritura nos cartórios competentes; e
- (iii) a Fiança constitui obrigação legal, válida e vinculativa do Fiador, exequível de acordo com os seus termos e condições, nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil.

10.3 A Emissora e os Fiadores se comprometem a notificar em até 3 (três) dias úteis os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.



Página 46 de 53



TRUCESP  
08 04 14

**11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

(i) Para a Emissora ou para os Fiadores:

**PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A.**

Rua Funchal, 551 – 10º andar – Vila Olímpia

04551-060 - São Paulo - SP

At.: Henrique Constantino

Telefone: (11) 3049-4611

Correio eletrônico: hconstantino@golnaweb.com.br

(ii) Para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205

22640-100 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Gustavo Dezouzart e Maria Carolina Vieira Abrantes

Telefone: (21) 3514-0000

Correio Eletrônico: gustavo.dezouzart@oliveiratrust.com.br e  
ger2.agente@oliveiratrust.com.br

(iii) Para o Banco Liquidante e Escriturador Mandatário:

**BANCO BRADESCO S.A.**

Cidade de Deus, s/no, Prédio Amarelo, 2o andar

CEP 06029-900 – Osasco – SP

At.: Marcelo Ronaldo Poli

Telefone: (11) 3684-7654

Correio eletrônico: 4010.mpoli@bradesco.com.br

DUCESP  
08 04 14

(iv) Para a CETIP:

**CETIP S.A – MERCADOS ORGANIZADOS**

Avenida República do Chile, 230, 11º andar

20031-170 – Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 2276-7474

Fax: (21) 2252-4308/2262-5481

ou

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano

01452-001 – São Paulo – SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

Correio eletrônico: valores.mobiliarios@cetip.com.br

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

11.1.2 A mudança de qualquer dos endereços e/ou representantes dos destinatários acima deverá ser comunicada a todas as partes pela Emissora, aplicando-se a mesma regra para as demais partes mencionadas no presente instrumento no que se refere à obrigação de comunicarem a Emissora.

11.2 Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “dia útil” qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente



DUCESP  
08 04 14

Escritura não vier acompanhada da indicação de "dia útil", entende-se que o prazo será contado em dias corridos. Para efeitos de cálculo de remuneração das Debêntures, serão considerados dias úteis todos aqueles que não forem sábado, domingo ou feriado nacional.

11.3 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.4 Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

11.5 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

11.6 As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

11.7 Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.



DUCESP  
08 04 14

11.8 Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**12. LEI E FORO**

12.1 Esta Escritura reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

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

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas

São Bernardo do Campo, 24 de março de 2014.

*(assinaturas nas páginas seguintes)*



Página 50 de 53



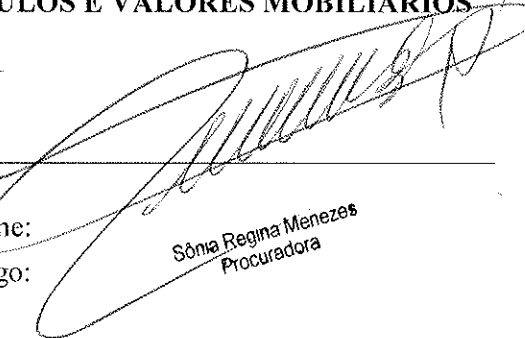


03 04 14

(página de assinatura 2/3 da "Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada na Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, nos termos da Instrução CVM Nº 476/09, da Patrimony Administradora de Bens S.A.", celebrada entre Patrimony Administradora de Bens S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Comporte Participações S.A. e Henrique Constantino)

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:   
Cargo: **Fernando Nunes Luis**  
**Procurador**

Nome:   
Cargo: **Sônia Regina Menezes**  
**Procuradora**

2º notário

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi  
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS  
tabelião

Reconheço por semelhança as firmas de: (1) FERNANDO NUNES LUIS e (1) SÔNIA REGINA MENEZES, em documento com valor econômico, dou fé.  
São Paulo, 25 de março de 2014.  
Em Teste da verdade. Cód. 1-1229341114293632447008-7777

DANIELA CRISTINA ARAÚJO OLIVEIRA - Escritante Autorizada 1077AA515320  
Selo(s): 2 Ato(s): 1077AA-515320

O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.



JUCESP  
08 04 14

(página de assinatura 3/3 da "Escritura Particular da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, a Ser Convolada na Espécie com Garantia Real, Com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, nos termos da Instrução CVM Nº 476/09, da Patrimony Administradora de Bens S.A.", celebrada entre Patrimony Administradora de Bens S.A., Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Comporte Participações S.A. e Henrique Constantino)

Testemunhas:

Nome: MATIANA SEBASTIÃO  
RG.: 27366668 6 SSP/SP

2.

Nome: Ricardo Ferreira  
RG: 45.463.768-8  
CPF: 345.272.418-26

