

15/356177-7 13 out 2015 15:38
JUCERJA Guia: 101743901

330031555-1 Atos: 980
BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Cumprir a exigência no Junta » Calculado: 459,00 Pago: 459,00
mesmo local da entrada. DNRC » Calculado: 0,00 Pago: (21,00)
1. 33300315551 19/02/2015 102

10-2015/356177-7 06 out 2015 12:05
UCERJA Guia: 101743901

330031555-1 Atos: 980
BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Cumprir a exigência no Junta » Calculado: 459,00 Pago: 459,00
mesmo local da entrada. DNRC » Calculado: 0,00 Pago: (21,00)
1. 33300315551 19/02/2015 102

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Nome: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33.30031555-1
Protocolo: 00-2015/356177-7 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NÚMERO
ABAIXO.
ED33000646-5/000
DATA: 16/10/2015
Bernardo F. S. Berwanger
SECRETÁRIO GERAL

TADO DO RIO DE JANEIRO

Antes Imobiliários S.A.

requer a V. Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE.	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
01				Inclusão do Particular de Escritura de Emenda de Escritura Simples
2				

(vide instruções de preenchimento e Tabela 2)

Do de Jure
Local
06.10.15
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: Marcos Antonio de O. Simão

Assinatura: [assinatura]

Telefone de contato: 3553 1760

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR

☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) Igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM

☐ SIM

Processo em ordem.
À decisão.

Data

☐ NÃO

Data

Responsável

☐ NÃO

Data

Responsável

Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência.
(vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

☒ Processo deferido. Publique-se e arquivar-se.

Marco Antonio de O. Simão
Vogal - JUCERJA
ID 5071780-4

Rubens Branco da Silva
Vogal - JUCERJA
Matrícula 382-2

Antonio Miguel Fernandes
VOGAL - JUCERJA

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência.
(vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

☒ Processo deferido. Publique-se e arquivar-se.

Marco Antonio de O. Simão
Vogal - JUCERJA
ID 5071780-4

Rubens Branco da Silva
Vogal - JUCERJA
Matrícula 382-2

Antonio Miguel Fernandes
VOGAL - JUCERJA

☐ Processo indeferido. Publique-se.

OBSERVAÇÕES:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

03



3034061

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM
GARANTIA REAL, DA 1ª EMISSÃO DA BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,
PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO**

entre

BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

e

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

EM

25 DE SETEMBRO DE 2015

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

04

ÍNDICE

SUMÁRIO

CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO	3
CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES	5
CLÁUSULA TERCEIRA - ATUALIZAÇÃO, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES	19
CLÁUSULA QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS	25
CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	27
CLÁUSULA SEXTA- DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA	31
CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO	33
CLÁUSULA OITAVA - AGENTE FIDUCIÁRIO	37
CLÁUSULA NONA - PAGAMENTO DE TRIBUTOS	48
CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	49
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES ANTICORRUPÇÃO	50
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM	52
ANEXO I	56
ANEXO II	57

[Handwritten signatures and stamps]



[Signature]
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA 1ª EMISSÃO DA BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO

I - PARTES:

Por este instrumento particular,

BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua São José, nº 90, pav. 06, Centro, CEP 20010-02, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.370.002/0001-75, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social ("**Emissora**"); e

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de representante dos Debenturistas, abaixo definidos ("**Agente Fiduciário**").

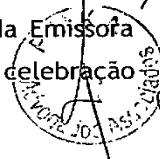
(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, quando considerados em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**")


Vem celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), de acordo com os seguintes termos e condições:

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO

1.1. **Autorização.** A emissão, em 20 (vinte) séries, de debêntures da 1ª emissão da Emissora ("**Emissão**"), nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e a consequente celebração




Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme indicada no item 2.2. abaixo, foram devidamente deliberadas e autorizadas em assembleia geral de acionistas da Emissora, realizada em 25 de setembro de 2015 ("Assembleia de Acionistas").

1.2. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social: o planejamento, gerenciamento, desenvolvimento e incorporação de empreendimento imobiliário a ser realizado nos seguintes imóveis (a) imóvel localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Barão de Tefé nº27, na freguesia de Santa Rita, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 46.809 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade Rio de Janeiro ("Imóvel Venezuela"); e (b) imóvel localizado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Venezuela nº154 e 156, na freguesia de Santa Rita, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 46.808 do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade Rio de Janeiro (respectivamente, "Imóvel Barão de Tefé", em conjunto com o Imóvel Venezuela doravante denominados "Imóveis" e "Empreendimento").

1.3. Requisitos de Emissão. A efetivação da Emissão está condicionada aos seguintes requisitos de emissão ("Requisitos de Emissão"), nos termos do artigo 62 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"):

(a) arquivamento, no registro do comércio da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Junta Comercial"), e posterior publicação, nos periódicos em que a Emissora normalmente publica seus atos societários, da ata da Assembleia de Acionistas que aprovou a Emissão, sendo que os atos societários que, eventualmente, venham a ser praticados após o arquivamento acima mencionado e que tenham qualquer relação com a presente Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser igualmente arquivados na Junta Comercial e publicados; e

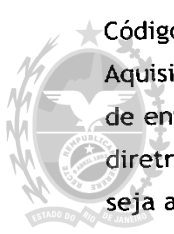
(b) inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures e posteriores aditamentos na Junta Comercial.

1.4. Dispensa de Registro na CVM. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição.

1.5. Registro na ANBIMA. A Emissão deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Anbima"), nos termos do § 2º do artigo 1º do

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código Anbima"), atualmente em vigor, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da Anbima, e especificamente após a expedição de diretrizes nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da Anbima, caso tal diretriz seja aplicável à Emissão.

3034065

1.6. Registro para Distribuição e Liquidação. As Debêntures serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A.- Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP.

1.7. Registro para Negociação e Custódia Eletrônica. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures depositadas na CETIP.

1.8. Prazos para Registro. Os instrumentos a serem protocolados/prenotados na Junta Comercial e no Cartório de Registro de Imóveis deverão ser registrados nos prazos de até 30 (trinta) Dias Úteis da data de formalização desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo o prazo para a obtenção de cada um desses registros prorrogado por mais 30 (trinta) Dias Úteis na hipótese de exigências por parte da Junta Comercial ou do Cartório de Registro de Imóveis, observado o disposto no item 7.1 "a" abaixo.

1.8.1. A Emissora entregará ao Agente Fiduciário uma via original, devidamente registrada, da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos devidamente arquivados no registro de Comércio, bem como do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos tempestivamente após o respectivo registro.

1.9. Escriturador e Agente de Liquidação. A função de escriturador e de agente de liquidação das Debêntures será exercida pela Oliveira Trust DTVM S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, 500, bloco 13, grupo 205, inscrito no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Escriturador e Agente de Liquidação").

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



2.1. Características. A Emissão e as Debêntures terão as seguintes características:

(a) Emissão. 1ª Emissão da Emissora.

(b) Séries. A Emissão será realizada em 20 (vinte) séries, uma vez que terão quantidade, volume total, datas de emissão e integralização diferentes, conforme o disposto abaixo:

(i) As debêntures da primeira série terão as seguintes características (respectivamente, "1ª Série" e "Debêntures da 1ª Série"): serão emitidas 2.393.615 (dois milhões, trezentas e noventa e três mil, seiscentas e quinze) Debêntures da 1ª Série, totalizando o volume total de R\$ 2.393.615,00 (dois milhões, trezentos e noventa e três mil, seiscentos e quinze reais) ("Volume Total das Debêntures da 1ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 1ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(ii) As debêntures da segunda série terão as seguintes características (respectivamente, "2ª Série" e "Debêntures da 2ª Série"): serão emitidas 3.158.598 (três milhões, cento e cinquenta oito mil, quinhentas e noventa e oito) Debêntures da 2ª Série, totalizando o volume total de R\$ 3.158.598,00 (três milhões, cento e cinquenta oito mil, quinhentos e noventa e oito reais) ("Volume Total das Debêntures da 2ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 2ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 2ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(iii) As debêntures da terceira série terão as seguintes características (respectivamente, "3ª Série" e "Debêntures da 3ª Série"): serão emitidas 2.184.213 (dois milhões, cento e oitenta e quatro mil duzentas e treze) Debêntures da 3ª Série, totalizando o volume total R\$ 2.184.213,00 (dois milhões, cento e oitenta e quatro mil duzentos e treze reais) ("Volume Total das Debêntures da 3ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 3ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 3ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(iv) As debêntures da quarta série terão as seguintes características (respectivamente, "4ª Série" e "Debêntures da 4ª Série"): serão emitidas 504.478 (quinhentas e quatro mil, quatrocentas e setenta e oito) Debêntures da 4ª Série, totalizando o volume total de R\$ 504.478,00 (quinhentos e quatro mil, quatrocentos e setenta e oito reais) ("Volume Total"



das Debêntures da 4ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 4ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 4ª Série”), observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(v) As debêntures da quinta série terão as seguintes características (respectivamente, “5ª Série” e “Debêntures da 5ª Série”): serão emitidas 504.478 (quinhentas e quatro mil, quatrocentas e setenta e oito) Debêntures da 5ª Série, totalizando o volume total de R\$ 504.478,00 (quinhentos e quatro mil, quatrocentos e setenta e oito reais) (“Volume Total das Debêntures da 5ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 5ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 5ª Série”), observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(vi) As debêntures da sexta série terão as seguintes características (respectivamente, “6ª Série” e “Debêntures da 6ª Série”): serão emitidas 504.478 (quinhentas e quatro mil, quatrocentas e setenta e oito) Debêntures da 6ª Série, totalizando o volume total de R\$ 504.478,00 (quinhentos e quatro mil, quatrocentos e setenta e oito reais) (“Volume Total das Debêntures da 6ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 6ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 6ª Série”), observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(vii) As debêntures da sétima série terão as seguintes características (respectivamente, “7ª Série” e “Debêntures da 7ª Série”): serão emitidas 2.136.007 (dois milhões cento e trinta e seis mil e sete) Debêntures da 7ª Série, totalizando o volume total de R\$ 2.136.007,00 (dois milhões, cento e trinta e seis mil e sete reais) (“Volume Total das Debêntures da 7ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 7ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 7ª Série”) observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(viii) As debêntures da oitava série terão as seguintes características (respectivamente, “8ª Série” e “Debêntures da 8ª Série”): serão emitidas 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentas e catorze) Debêntures da 8ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.116.914,00 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais) (“Volume Total das Debêntures da 8ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 8ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 8ª Série”), observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(ix) As debêntures da nona série terão as seguintes características (respectivamente, “9ª Série” e “Debêntures da 9ª Série”): serão emitidas 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentas e catorze) Debêntures da 9ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.116.914,00 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais) (“Volume Total



das Debêntures da 9ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 9ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 9ª Série”, observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(x) As debêntures da décima série terão as seguintes características (respectivamente, “10ª Série” e “Debêntures da 10ª Série”): serão emitidas 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentas e catorze) Debêntures da 10ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.116.914,00 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais) (“Volume Total das Debêntures da 10ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 10ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 10ª Série”, observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(xi) As debêntures da décima primeira série terão as seguintes características (respectivamente, “11ª Série” e “Debêntures da 11ª Série”): serão emitidas 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentas e catorze) Debêntures da 11ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.116.914,00 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais) (“Volume Total das Debêntures da 11ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 11ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 11ª Série”, observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(xii) As debêntures da décima segunda série terão as seguintes características (respectivamente, “12ª Série” e “Debêntures da 12ª Série”): serão emitidas 1.116.914 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentas e catorze) Debêntures da 12ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.116.914,00 (um milhão, cento e dezesseis mil novecentos e catorze reais) (“Volume Total das Debêntures da 12ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 12ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 12ª Série”, observado o disposto na alínea “m” abaixo);

(xiii) As debêntures da décima terceira série terão as seguintes características (respectivamente, “13ª Série” e “Debêntures da 13ª Série”): serão emitidas 1.350.543 (um milhão, trezentas e cinquenta mil quinhentas e quarenta e três) Debêntures da 13ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.350.543,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil quinhentos e quarenta e três reais) (“Volume Total das Debêntures da 13ª Série”), na data de integralização das Debêntures da 13ª Série (“Data de Integralização das Debêntures da 13ª Série”, observado o disposto na alínea “m” abaixo);



3034069

(xiv) As debêntures da décima quarta série terão as seguintes características (respectivamente, "14ª Série" e "Debêntures da 14ª Série"): serão emitidas 1.350.543 (um milhão, trezentas e cinquenta mil quinhentas e quarenta e três) Debêntures da 14ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.350.543,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil quinhentos e quarenta e três reais) ("Volume Total das Debêntures da 14ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 14ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 14ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(xv) As debêntures da décima quinta série terão as seguintes características (respectivamente, "15ª Série" e "Debêntures da 15ª Série"): serão emitidas 1.350.543 (um milhão, trezentas e cinquenta mil quinhentas e quarenta e três) Debêntures da 15ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.350.543,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil quinhentos e quarenta e três reais) ("Volume Total das Debêntures da 15ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 15ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 15ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(xvi) As debêntures da décima sexta série terão as seguintes características (respectivamente, "16ª Série" e "Debêntures da 16ª Série"): serão emitidas 670.148 (seiscentas e setenta mil, cento e quarenta e oito) Debêntures da 16ª Série, totalizando o volume total de R\$ 670.148,00 (seiscentos e setenta mil, cento e quarenta e oito reais) ("Volume Total das Debêntures da 16ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 16ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 16ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(xvii) As debêntures da décima sétima série terão as seguintes características (respectivamente, "17ª Série" e "Debêntures da 17ª Série"): serão emitidas 670.148 (seiscentas e setenta mil, cento e quarenta e oito) Debêntures da 17ª Série, totalizando o volume total de R\$ 670.148,00 (seiscentos e setenta mil, cento e quarenta e oito reais) ("Volume Total das Debêntures da 17ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 17ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 17ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(xviii) As debêntures da décima oitava série terão as seguintes características (respectivamente, "18ª Série" e "Debêntures da 18ª Série"): serão emitidas 459.447 (quatrocentas e cinquenta e nove mil, quatrocentas e quarenta e sete) Debêntures da 18ª Série, totalizando o volume total de R\$ 459.447,00 (quatrocentos e cinquenta e nove mil,



quatrocentos e quarenta e sete reais) ("Volume Total das Debêntures da 18ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 18ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 18ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(xix) As debêntures da décima nona série terão as seguintes características (respectivamente, "19ª Série" e "Debêntures da 19ª Série"): serão emitidas 1.004.691 (um milhão, quatro mil e seiscentas e noventa e uma) Debêntures da 19ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.004.691,00 (um milhão, quatro mil e seiscentas e noventa e um reais) ("Volume Total das Debêntures da 19ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 19ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 19ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(xx) As debêntures da vigésima série terão as seguintes características (respectivamente, "20ª Série" e "Debêntures da 20ª Série"): serão emitidas 1.000 (mil) Debêntures da 20ª Série, totalizando o volume total de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Volume Total das Debêntures da 20ª Série"), na data de integralização das Debêntures da 20ª Série ("Data de Integralização das Debêntures da 20ª Série", observado o disposto na alínea "m" abaixo);

(xxi) Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, adotam-se os seguintes termos definidos: (a) todas as séries descritas nas alíneas (i) a (xx), acima, quando referidas em conjunto, "Séries"; (b) as debêntures de todas as Séries, quando referidas em conjunto, "Debêntures"; (c) o volume total das Debêntures de todas as Séries, quando referidos em conjunto, "Volume Total das Debêntures"; e (d) as respectivas datas de emissão e integralização das Debêntures de todas as Séries, quando referidas em conjunto, "Data de Integralização".

(xxviii) O Volume Total de cada uma das Séries foi determinado com base no cronograma financeiro estimado das obras do Empreendimento, sendo certo que caso tal cronograma venha a ser alterado, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das Séries será alterada (mediante a aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures), desde que a soma da totalidade das Debêntures emitidas no âmbito das Séries seja equivalente ao Volume Total das Debêntures na Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série. Em tal situação, os respectivos Boletins de Subscrição e o Compromisso de Integralização, também deverão ser aditados para contemplar referidos ajustes. Caso os Debenturistas não aproveem a alteração da quantidade de Debêntures de cada Série por meio de Assembleia Geral de Debenturistas, o cronograma

13



financeiro original deverá ser respeitado, de acordo com as chamadas de capital realizadas pela Emissora.

(c) Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sujeitas à convolação para a espécie com garantia real, nos termos dos itens 2.7, e 2.7.1., abaixo.

(d) Classe. Simples, não conversíveis em ações.

(e) Forma. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural.

(f) Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão serão utilizados no planejamento, gerenciamento, desenvolvimento e construção do Empreendimento, conforme consta no Objeto Social da Emissora, o que inclui, mas não se limita: (i) o custo de construção das obras do Empreendimento; (ii) todos os custos com projetos legais, suas alterações, taxas e emolumentos para sua aprovação perante órgãos públicos, em decorrência do desenvolvimento do Empreendimento; (iii) projetos executivos, consultorias técnicas, eventual pagamento em dinheiro para aquisição dos CEPACs necessários para o desenvolvimento do Empreendimento; (iv) benfeitorias a eventuais locatários; e (v) todo e qualquer outro custo necessário ao desenvolvimento do Empreendimento, sempre limitados a 17,65% (dezessete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do custo total do Empreendimento ("Destinação de Recursos").

(g) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão de Debêntures, a data de emissão das Debêntures será 30 de outubro de 2015 ("Data de Emissão").

(h) Valor Nominal Unitário. Cada Debênture terá o valor nominal unitário de R\$1,00 (um real), na respectiva Data de Integralização ("Valor Nominal Unitário").

(i) Valor Total da Emissão. O valor total do principal da emissão é de R\$ 23.827.500,00 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentos reais), na Data de Integralização das Debêntures da 1ª Série, totalizando a quantidade de 23.827.500 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e sete mil e quinhentas) Debêntures ("Valor Total da Emissão"). Não será admitida a distribuição parcial das Debêntures.

(j) Prazo de Colocação. O prazo de colocação das Debêntures será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do comunicado de início previsto no artigo 7 - A da Instrução CVM nº

g
d


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



476/09 ("Prazo de Colocação"). Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro do Prazo de Colocação, o Coordenador Líder, conforme abaixo definido, deverá informar à CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta Restrita, na forma do Artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.

(k) Subscrição. A subscrição das Debêntures deverá ocorrer mediante assinatura, do respectivo boletim de subscrição de cada uma das Séries ("Boletim(ns) de Subscrição") e do compromisso de integralização, documento no qual é regulada a forma e prazo para a realização da integralização das Debêntures ("Compromisso de Integralização"). Mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Integralização, os subscritores das referidas Debêntures ("Debenturistas") ficarão automaticamente obrigados a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Subscrição") e a realizar a integralização, de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora.

(l) Integralização. A totalidade das Debêntures de cada Série serão integralizadas em data única (ou seja, na respectiva Data de Integralização), em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização, de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas pela Emissora, nos termos previstos no Compromisso de Integralização ("Chamadas de Capital"). As Chamadas de Capital das Debêntures de cada Série serão realizadas de acordo com o cronograma financeiro das obras do Empreendimento anexo à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Compromisso de Integralização.

(m) Integralização e Preço de Integralização. As Debêntures serão integralizadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados de cada Chamada de Capital a ser realizada pela Emissora, pelo Valor Nominal Unitário, sem qualquer atualização, observado o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Integralização.

(n) Atualização Monetária. Mensalmente, a partir da Data de Integralização da respectiva Série, com base na variação acumulada do Índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("Taxa Referencial - TR").

(o) Juros Remuneratórios. São os juros remuneratórios previstos no item 3.2. abaixo ("Juros Remuneratórios").

(p) Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento no dia 1º de julho de 2018, data que deverá corresponder a 01 (um) ano após a data de expedição do Auto de Conclusão das Obras

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

(“Habite-se”) do Empreendimento (“Data de Vencimento”), cuja emissão deverá ocorrer, portanto, no dia 30 de junho de 2017 (“Data Prevista de Expedição do Habite-se”). Caso a Data de Vencimento não corresponda à data referente a 01 (um) ano subsequente à Data Prevista de Expedição do Habite-se, a Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados, desde já, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou qualquer outro ato societário da Emissora, a aditar Escritura de Emissão de Debêntures e o Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme abaixo definido, para prever a nova Data de Vencimento, que por sua vez será a data correspondente a 01 (um) ano a contar da data de expedição do Habite-se, sendo certo que tal prorrogação de prazo será válida apenas após o aditamento e respectivo registro de aditamento ao Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis para que este preveja a nova Data de Vencimento das Debêntures e desde que o Contrato BTS (abaixo definido) não tenha sido resolvido sem o pagamento da Indenização (conforme definida no Contrato BTS) pela L'Óreal (abaixo definida).

(p.1) Caso o Habite-se não seja emitido em até 3 (três) meses contados da Data Prevista de Expedição do Habite-se (ou seja, até o dia 02 de outubro de 2017), a presente Escritura de Emissão de Debêntures e o Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser aditados para prever a extensão da Data de Vencimento em 3 (três) meses (ou seja até o dia 02 de outubro de 2018). Este procedimento de aditamentos prevendo a prorrogação da Data de Vencimento será realizado trimestralmente, a partir da Data Prevista de Expedição do Habite-se, sendo certo que após a efetiva concessão do Habite-se, a Escritura de Emissão de Debêntures e o Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser novamente aditados para contemplar a nova Data de Vencimento, qual seja, a Data de Vencimento correspondente a 01 (um) ano a contar da efetiva data de expedição do Habite-se. A Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados, desde já, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou qualquer outro ato societário da Emissora a realizar os aditamentos à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis para prever as prorrogações de prazo previstas nesta alínea (p.1). A nova Data de Vencimento deverá corresponder ao dia 01 do mês de vencimento.

(p.2) Os aditamentos à esta Escritura de Emissão de Debêntures referidos na alínea (p.1), acima, serão válidos apenas após o aditamento e respectivo registro de aditamento ao Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis para que este preveja a nova Data de Vencimento das Debêntures e desde que o Contrato BTS (abaixo definido) não tenha



16
sido resolvido sem o pagamento da Indenização (conforme definida no Contrato BTS) pela L'Óreal (abaixo definida).

(q) Periodicidade de Pagamento das Debêntures. A amortização do Valor Nominal Unitário ("Amortização"), bem como o pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definida), serão realizados em uma única parcela, na Data de Vencimento.

(r) Dia Útil. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriados declarados nacionais.

(s) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes e pelos Debenturistas, até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil e/ou feriado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na República Federativa do Brasil, e na Cidade de Nova York, Estado de Nova York, nos Estados Unidos da América, e na Cidade de Nova York, Estado de Nova York, nos Estados Unidos da América, ressalvados os casos em que os pagamentos sejam efetuados através da CETIP, onde somente serão prorrogados quando coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional no Brasil.

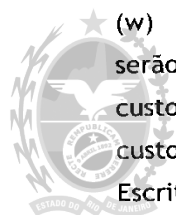
(t) Decadência dos Direitos aos Acréscimos. Sem prejuízo do disposto no item acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

(u) Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora atrasar a realização de quaisquer pagamentos no âmbito das Debêntures, sobre os valores não pagos, incidirão: (i) multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês incidente sobre o valor do débito em atraso, calculados dia a dia, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas no Acordo de Investimento, abaixo definido ("Encargos Moratórios").

(v) Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada das Debêntures.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



(w) Local de Pagamento das Debêntures. Os pagamentos das Debêntures, devidos pela Emissora, serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP: (a) na sede da Emissora; ou (b) conforme o caso, na sede do Escriturador e Agente de Liquidação.

3034075

(x) Prazo das Debêntures. As Debêntures vigorarão até a Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado e/ou Vencimento Antecipado previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

(y) Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de concordância por parte dos Debenturistas, realizar a Amortização Extraordinária e/ou o Resgate Antecipado das Debêntures, na forma prevista nos itens 3.5. e 3.6. desta Escritura de Emissão de Debêntures.

2.2. Garantia. A Emissão e, respectivamente, as Debêntures, contarão com a alienação fiduciária da fração ideal de 15% (quinze por cento) do domínio útil de cada um dos imóveis que integram o Empreendimento ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), pela Emissora em favor do Agente Fiduciário, nos termos do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Emissora, o BPGb-001 Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.044.600/0001-21 ("Fundo") e o Agente Fiduciário ("Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis").

2.2.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis garantirá o pagamento, de forma compartilhada, (i) da totalidade das obrigações pecuniárias, principais e acessórias assumidas pela Emissora, decorrentes ou de qualquer forma relacionadas às Debêntures incluindo, sem limitação, seu Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme abaixo definido) e eventuais Encargos Moratórios devidos aos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todas as despesas usuais, razoáveis e comprovadas acessórias ao principal, inclusive as despesas judiciais, honorários e despesas com assessor legal, além de verbas indenizatórias, quando houver ("Obrigações Garantidas"); e (ii) das obrigações garantidas objeto da alienação fiduciária constituída em favor do Fundo, em 12 de maio de 2015, devidamente registrada nas citadas matrículas dos Imóveis, e que será aditada através do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.2.2. A Alienação Fiduciária de Imóveis prevista nessa Escritura de Emissão de Debêntures

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

18



3034076

permanecerá válida e eficaz e será mantida até a integral quitação das Obrigações Garantidas a que se referem essa Escritura de Emissão de Debêntures.

2.3. Comprovação de Titularidade das Debêntures. A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitida pelo Escriturador e Agente de Liquidação, na qualidade de escriturador das Debêntures. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP o extrato emitido pela CETIP.

2.4. Colocação e Procedimento de Distribuição. As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos ("Oferta Restrita") sob o regime de Melhores Esforços de colocação, com a intermediação do BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.923.111/0001-29 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição").

2.4.1. A Emissão será realizada em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder, conforme estabelecido neste item e no Contrato de Distribuição.

2.4.2. No ato de subscrição das Debêntures, cada um dos subscritores assinará declaração atestando, entre outros, a sua qualidade de investidor profissional, nos termos da Instrução CVM nº 554, 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Potenciais Investidores") bem como que está ciente de que: (i) a Emissão foi dispensada de registro perante a CVM; e que (ii) as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

2.4.3. A distribuição das Debêntures será realizada de acordo com: (a) os termos da Instrução CVM nº 476/09, (b) os procedimentos da CETIP; e (c) o Contrato de Distribuição.

2.4.4. As seguintes limitações são impostas pela legislação na Oferta Restrita:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



3034077

(a) não será permitida a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores;

(b) o público alvo da Oferta Restrita será composto exclusivamente por Potenciais Investidores;

(c) somente será permitida a procura, pelo Coordenador Líder, de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Potenciais Investidores; e

(d) as Debêntures somente poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Potenciais Investidores.

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

2.4.6. O investimento nas Debêntures não é adequado aos investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta Restrita ou que não tenham acesso à consultoria especializada; e (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Debêntures no mercado secundário brasileiro é restrita.

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

2.4.8. As Debêntures serão depositadas para negociação no mercado secundário por meio da CETIP. As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, e observado o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



2.4.9. A Oferta Restrita será concluída com a colocação de todas as Debêntures, sendo certo que caso a totalidade das Debêntures venha a não ser subscrita durante o Prazo de Colocação, as Debêntures e a Oferta serão canceladas pela Emissora.

2.4.9.1. Na ocorrência do cancelamento da Oferta Restrita, eventual devolução de recursos integralizados será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP via resgate antecipado da Emissão, ou por meio do Escriturador e Agente de Liquidação para as Debêntures que não estejam custodiadas na CETIP.

2.5. Comunicados. Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, assim como aqueles cuja publicação seja exigida pela legislação aplicável, serão publicados no “Diário Comercial” e no “Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro”, devendo a Emissora, em qualquer caso, comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer uma de tais publicações no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização.

2.6. Imunidade de Debenturistas. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Escriturador, com cópia para Emissora e para o Escriturador e Agente de Liquidação, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis de antecedência à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

2.6.1 O Debenturista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, nos termos do item acima, e que tiver essa condição alterada e/ou revogada por disposição normativa, ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, ou ainda, que tenha esta condição alterada e/ou revogada por qualquer outra razão que não as mencionadas nesse subitem, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Escriturador e Agente de Liquidação, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Escriturador e Agente de Liquidação ou pela Emissora.

2.6.2. Mesmo que tenha recebido a documentação referida no item 2.6 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou



3034079

descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida, sem que esse fato possa gerar pretensão indenizatória contra a Emissora ou contra o Escriturador e Agente de Liquidação, por parte de qualquer dos Debenturistas.

2.7. Convolução da Espécie das Debêntures. As Debêntures passarão automaticamente a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, a partir do registro do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis.

2.7.1. A Emissora e o Agente Fiduciário estão desde já autorizados e obrigados a celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Anexo II à presente Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas ou qualquer outro ato societário da Emissora, exclusivamente para formalizar a convolução da espécie das Debêntures de quirografária para a espécie com garantia real. Uma cópia do aditamento deverá ser apresentada à CETIP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do arquivamento do mesmo junto ao Registro do Comércio.

CLÁUSULA TERCEIRA - ATUALIZAÇÃO, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

3.1. Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela variação acumulada da Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"), a partir da respectiva Data de Integralização de cada Série até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNA = VNE \times FatorTR, \text{ onde:}$$

VNA: Valor Nominal Unitário capitalizado da variação acumulada da TR, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNE: Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

22

FatorTR: Produtório das Taxas Referenciais divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a respectiva Data de Integralização, início de rentabilidade, incorporação, amortização ou pagamento de atualização, o que ocorrer por último, e a data de atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:

$$\text{FatorTR} = \prod_{k=1}^n \left[1 + \frac{TR_k}{100} \right]^{\frac{dup_k}{dut_k}}$$

, onde:

n: Número total de TR's consideradas entre a respectiva Data de Integralização, início de rentabilidade, incorporação, amortização ou pagamento de atualização, o que ocorrer por último, e a data de atualização.

TRk: Taxa Referencial das datas-base divulgadas pelo BACEN entre a Data de Integralização, início de rentabilidade, incorporação, amortização ou pagamento de atualização, o que ocorrer por último, e a data de atualização.

dutk: Número total de Dias Úteis para o período de vigência da TRK utilizada.

dupk: Número de Dias Úteis compreendidos entre a data da TRK utilizada e a data do cálculo, limitado ao número de Dias Úteis total de vigência da TRK.

Observações:

1ª) Data-Base é todo dia 1º de cada mês.

2ª) Caso o dia da Data de Integralização do ativo não seja coincidente com a correspondente data-base, a atualização será efetuada até a primeira data-base ocorrida após a Data de Integralização, com base no critério pro-rata dia útil, com utilização da TR relativa à correspondente Data de Integralização (Circular Nº 2.456 de 28/07/1994 - art. 2º).

$$\left(1 + \frac{TR_k}{100} \right)^{\frac{dup_k}{dut_k}}$$

3ª) Cada fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. A cada novo fator incluído no produtório, este gera um fator intermediário que será considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

3.2. Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão Juros Remuneratórios à taxa fixa de 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente (dias corridos), desde a respectiva Data de Integralização de cada Série, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta)

23



3034081

dias. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do Resgate Antecipado das Debêntures, da Amortização Extraordinária das Debêntures e/ou da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme definidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, os Juros Remuneratórios serão pagos em uma única parcela na Data de Vencimento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (FatorJuros - 1) \text{ onde:}$$

J: Valor unitário de juros, no caso de juros fixos, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNA: Valor Nominal Unitário Atualizado pela taxa de referência calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

FatorJuros: Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{N}} \right]^{\frac{DP}{DT}}, \text{ onde:}$$

i: Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais.

N: 360 dias corridos.

n: Número de dias corridos entre a data do próximo evento e a data do evento anterior.

DT: Número de dias corridos entre o último e o próximo evento.

DP: Número de dias corridos entre o último evento e a data atual.

3.2.1. Para os fins do presente item:

- (a) Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia em cada Data de Integralização das Debêntures, e termina na data de pagamento de Juros

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



3034082

Remuneratórios correspondente ao período em questão da respectiva Série (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da respectiva Série sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento das Debêntures.

(b) O fator resultante da expressão $\left(\frac{i}{100} + 1\right)$ é considerado com 6 (seis) casas decimais.

(c) O fator resultante da expressão $\left[\left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{n}{N}}\right]^{\frac{DP}{DT}}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais.

3.3. Amortização das Debêntures. Os Debenturistas farão jus à Amortização integral das Debêntures na Data de Vencimento, data em que também serão pagos os Juros Remuneratórios e o Prêmio Variável (abaixo definido), se for o caso.

3.4. Prêmio Variável. Os Debenturistas farão jus, ainda, a um prêmio variável ("Prêmio Variável") a ser pago quando da amortização das Debêntures, a ser apurado da seguinte forma:

(i) caso a quota-parte do domínio útil dos Imóveis de titularidade da Emissora seja alienada (ou seja, a fração ideal de 15,00% (quinze por cento) dos Imóveis) até a data de amortização das Debêntures:

$$\text{Prêmio Variável} = 20\% \times \{PV - \{[(VAM+VAR) \times 12]/10\}\}$$

Onde:

PV = valor de venda da quota-parte do domínio útil dos Imóveis de titularidade da Emissora (ou seja, a fração ideal de 15,00% (quinze por cento) dos Imóveis), corrigido mensalmente pelo IGP-M até a data do pagamento do Prêmio Variável;

VAM = valor do Aluguel Mensal (conforme definido no Contrato BTS, definido a seguir) vigente à época, corrigido mensalmente pelo IGP-M/FGV desde a data da última atualização monetária conforme o Contrato BTS até a data do efetivo pagamento do Prêmio Variável, proporcionalmente à quota-parte do domínio útil de cada um dos Imóveis detida pela Emissora (ou seja, a fração ideal de 15,00% (quinze por cento) dos Imóveis); e

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



VAR = valor do aluguel vigente à época dos equipamentos existentes na Área de Retail (conforme definido no Contrato BTS) efetivamente recebido de terceiros, corrigido mensalmente pelo IGP-M/FGV desde a data da última atualização monetária conforme o respectivo contrato de locação dos equipamentos até a data do efetivo pagamento do Prêmio Variável, proporcionalmente à quota-parte do domínio útil de cada um dos Imóveis detida pela Emissora;

- (ii) caso a quota-parte do domínio útil dos Imóveis de titularidade da Emissora (ou seja, a fração ideal de 15,00% (quinze por cento) dos Imóveis) não seja alienada até a data de amortização das Debêntures:

$$\text{Prêmio Variável} = 20\% \times \{[(VAM+VAR) \times 12] / 9\% - [(VAM+VAR) \times 12] / 10\%\}$$

Onde:

VAM = valor do Aluguel Mensal (conforme definido no Contrato BTS) vigente à época, corrigido mensalmente pelo IGP-M/FGV desde a data da última atualização monetária conforme o Contrato BTS até a data do efetivo pagamento do Prêmio Variável, proporcionalmente à quota-parte do domínio útil de cada um dos Imóveis detida pela Emissora (ou seja, a fração ideal de 15,00% (quinze por cento) dos Imóveis); e

VAR = valor do aluguel vigente à época dos equipamentos existentes na Área de Retail (conforme definido no Contrato BTS) efetivamente recebido de terceiros, corrigido mensalmente pelo IGP-M/FGV desde a data da última atualização monetária conforme o respectivo contrato de locação dos equipamentos até a data do efetivo pagamento do Prêmio Variável, proporcionalmente à quota-parte do domínio útil de cada um dos Imóveis detida pela Emissora (ou seja, a fração ideal de 15,00% (quinze por cento) dos Imóveis).

3.4.1. Na hipótese prevista no item (i) da cláusula 3.4 supra, caso a diferença havida seja negativa, não será devido o Prêmio Variável aos Debenturistas.

3.4.2. Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, o termo "Contrato BTS" refere-se ao "*Instrumento Particular de Construção e Contrato de Locação na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças*", celebrado em 29 de setembro de 2014 e aditado em 22 de abril de 2015, entre a Emissora e a L'Oréal Brasil Comercial de Cosméticos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.278.428/0001-61 ("L'Oréal"), objetivando a construção do Empreendimento sobre os



3034084

Imóveis para, em seguida, ser locado à L'Oréal, pelo prazo mínimo de 126 (cento e vinte e seis) meses.

3.5. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures. A Emissora poderá, a qualquer tempo e independentemente de concordância por parte dos Debenturistas, mediante o envio de notificação escrita, com antecedência de, no mínimo, 05 (cinco) Dias Úteis, aos Debenturistas, ao Agente Fiduciário e à CETIP, amortizar extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) (do saldo do Valor Nominal Unitário ("Amortização Extraordinária"), mediante o pagamento do percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizado acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures então devida calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Integralização até a data da Amortização Extraordinária e ainda de Prêmio Variável (se for o caso) e um prêmio de Amortização Extraordinária calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures amortizadas extraordinariamente, da seguinte forma: (i) caso a Amortização Extraordinária ocorra entre o 1º (primeiro) e o 12º (décimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, inclusive, 3% (três por cento); (ii) caso a Amortização Extraordinária ocorra entre o 13º (décimo terceiro) e o 24º (vigésimo quarto) mês a contar da assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive, 2% (dois por cento); e (iii) caso a Amortização Extraordinária ocorra a partir do 25º (vigésimo quinto) mês a contar da assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive, 1% (um por cento) ("Prêmio de Amortização")

3.6. Resgate Antecipado das Debêntures. A Emissora poderá, a qualquer tempo e independentemente de concordância por parte dos Debenturistas, mediante o envio de notificação escrita, com prazo mínimo de 05 (cinco) Dias Úteis ao Agente Fiduciário e à CETIP resgatar antecipadamente ("Resgate Antecipado") a totalidade das Debêntures, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures então devida calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado, de Prêmio Variável (se for o caso), e ainda de prêmio de Resgate Antecipado calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas como segue: (i) caso o Resgate Antecipado ocorra entre o 1º (primeiro) e o 12º (décimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, inclusive, 3% (três por cento); (ii) caso o Resgate Antecipado ocorra entre o 13º (décimo terceiro) e o 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, inclusive, 2% (dois por cento); e (iii) caso o Resgate Antecipado ocorra a partir do 25º (vigésimo quinto) mês a contar da Data de Emissão, inclusive, 1% (um por cento) ("Prêmio de Resgate").

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

3.7. Memória de Cálculo. A Emissora estará obrigada a enviar ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data de realização de qualquer evento de pagamento das Debêntures (seja por conta do vencimento, Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado, conforme aplicável), memória de cálculo sobre os valores a serem pagos a título de Remuneração das Debêntures, atualização monetária, Prêmio Variável, Prêmio de Amortização e/ou Prêmio de Resgate, conforme aplicável ("Memória de Cálculo"). O Agente Fiduciário deverá aprovar a Memória de Cálculo em até 2 (dois) Dias Úteis após o seu recebimento, e encaminhar à Cetip documento no qual evidencia os valores que serão liquidados na data do respectivo evento de pagamento.

3.7.1. Caso o Agente Fiduciário não concorde com a Memória de Cálculo encaminhada pela Emissora, a Emissora deverá encaminhar nova Memória de Cálculo, a qual deverá ser aprovada pelo Agente Fiduciário, de acordo com o procedimento previsto no item 3.7., acima.

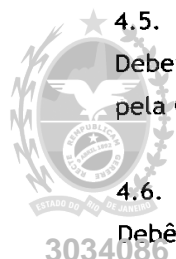
CLÁUSULA QUARTA - ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

4.2. Legitimidade para Convocação. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

4.3. Procedimento de Convocação. A convocação das Assembleias Gerais de Debenturistas dar-se-á mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes, respeitados os procedimentos legais de publicação e aqueles mencionados nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ficando dispensada a convocação no caso da presença da totalidade dos Debenturistas.

4.4. Instalação e Realização. As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quórum. As Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser realizadas no prazo de 8 (oito) dias, contados da publicação do anúncio de primeira convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da publicação do anúncio de segunda convocação.



4.5. Presidência e Secretaria. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturistas caberão aos Debenturistas eleitos por estes próprios ou àqueles que forem designados pela CVM.

4.6. Votação. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, com exceção do disposto abaixo.

4.7. Exceções. Não estão incluídos no quórum a que se refere o item acima:

(a) Os quóruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures; e

(b) As alterações a esta Escritura de Emissão de Debêntures e às características das Debêntures que tenham como objeto: (i) as disposições da cláusula 4.6 e 4.7 desta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) quaisquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) a Remuneração das Debêntures; (iv) quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (v) o prazo de vigência das Debêntures; (vi) a espécie das Debêntures; (vii) o Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (viii) a criação de evento de repactuação; (ix) as disposições relativas à Amortização Extraordinária e ao Resgate Antecipado; e (x) das disposições relativas ao Vencimento Antecipado das Debêntures, dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 4.8 abaixo.

4.8. Debêntures em Circulação. Para os fins de fixação de quórum desta Escritura de Emissão de Debêntures, "Debêntures em Circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria.

4.9. Validade das Deliberações. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão os Debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

4.10. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

4.11. Aplicação da Lei das Sociedades por Ações. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a Assembleia Geral de Debenturistas.

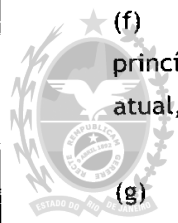
CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

5.1. Obrigações da Emissora. Até a Data de Vencimento, a Emissora, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, se obriga a ("Obrigações da Emissora"):

- (a) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, concessões, autorizações ou aprovações necessários ao regular funcionamento da Emissora na forma e prazo exigidos pela legislação, regulamentação, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto e mantendo-os válidos e regulares, após a sua respectiva obtenção, em conformidade com a legislação;
- (b) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante, e ressalvada aquelas que estejam sendo contestadas pela Emissora, administrativa ou judicialmente, de boa-fé;
- (c) fazer com que seus representantes compareçam às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário, mediante comunicação prévia, de 8 (oito) dias para a realização da referida Assembleia Geral de Debenturista, ressalvadas as hipóteses de segunda convocação;
- (d) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão nos termos da Destinação de Recursos;
- (e) proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



3034088

(f) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto por determinação legal ou normas da CVM;

(g) divulgar as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora (conforme abaixo definida), ao menos anualmente, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, se exigido e nos termos da Lei das Sociedade por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e

(h) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2. Obrigações Adicionais da Emissora. Adicionalmente, a Emissora, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, se obriga a:

(a) fornecer ao Agente Fiduciário e disponibilizar em sua página na Internet, no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer o primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor ("Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora"). Caso a Emissora altere a sua página da Internet mencionada neste item, esta informará ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) Dias Úteis de tal alteração;

(b) fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação feita pelo Agente Fiduciário, declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debênture; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações por parte da Emissora perante os Debenturistas e o Agente Fiduciário; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social;

(c) observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM nº 358/02"), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;

(d) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer "Fato Relevante", conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, e comunicar a ocorrência

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

20



de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador Líder da Oferta Restrita (se tal fato relevante ocorrer anteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Restrita), ao Agente Fiduciário e à CETIP;

(e) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP, bem como atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP nº 28/09, de 02 de abril de 2009, o qual a Emissora declara conhecer para todos os fins de direito;

(f) comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário (i) qualquer fato que seja do seu conhecimento e possa vir a afetar negativamente e de forma relevante seu desempenho financeiro e/ou operacional, que afetem a sua capacidade de cumprir com as obrigações pecuniárias previstas na presente Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o recebimento de qualquer comunicação relativa ao inadimplemento de pagamento ou vencimento antecipado de obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora ou por terceiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), das quais a Emissora seja garantidora, de qualquer forma, assim como relativa a ações de cobrança contra tais terceiros e o recebimento pela Emissora de citações em demandas judiciais, administrativas e/ou arbitrais, incluindo, sem se limitar àquelas relativas a confisco ou constrição de bens desde que o valor envolvido nestas situações seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(g) fornecer informações ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis, sobre o descumprimento de qualquer cláusula, termo ou condição desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(h) manter em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora condições patrimoniais suficiente para garantirem o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(i) somente realizar operações permitidas pelo seu objeto social, sendo certo que a prática de qualquer outro ato deverá ser previamente aprovado pelos Debenturistas;

(j) manter, conservar e preservar, em boa ordem e condições de funcionamento, todos os bens substanciais, necessários ou úteis para a devida condução de seus negócios;

(k) manter em situação regular suas obrigações junto a autoridades governamentais competentes, durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(l) manter lista contendo os seguintes itens exigidos pelo artigo 7º-A, parágrafo segundo, da Instrução CVM nº 476/09: (i) o nome das pessoas procuradas no âmbito da Emissão ("Potenciais Investidores"); (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) dos Potenciais Investidores; (iii) a data em que os Potenciais Investidores foram procurados; e (d) a decisão dos Potenciais Investidores em relação à Emissão;

(m) comunicar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração e/ou fato relevante, conforme regulamentação da CVM em vigor, nas condições financeiras, societárias, contábeis e/ou operacionais da Emissora, que possa afetar a decisão, por parte dos Potenciais Investidores, de adquirir as Debêntures;

(n) cumprir com todas as normas, leis e regulamentação aplicáveis à Emissão, bem como incluindo, mas não se limitando, o disposto no artigo 48 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ressalvado o seu inciso III;

(o) manter as Debêntures registradas para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência das Debêntures, arcando com os custos do referido registro e cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09;

(p) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos a contar da Data da Emissão, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações exigidos pela Instrução CVM nº 476/09. Os documentos e informações a que se refere o presente item podem ser guardados em meios físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas;

(q) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços necessários à manutenção das Debêntures, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Escriturador e Agente de Liquidação, CETIP, empresa de auditoria e tomar quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures;

(r) arcar com custos decorrentes da presente Emissão e manutenção das Debêntures, observado o disposto no "Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário" ("Acordo de Investimento"), celebrado entre a Emissora, o Fundo e a JPL Comercial e Agrícola Ltda., o que inclui: (i) os registros e as publicações dos atos societários necessários à Emissão; e (ii)

33

o registro desta Escritura de Emissão de Debêntures, do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como de seus eventuais aditamentos; e

(s) fornecer ao Agente Fiduciário, quando solicitado: (i) cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora; (ii) cópia de quaisquer atas de assembleias gerais de acionistas da Emissora; (iii) comprovante do cumprimento da obrigação de Destinação dos Recursos prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2.1 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente CETIP sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por culpa ou dolo do Agente Fiduciário.

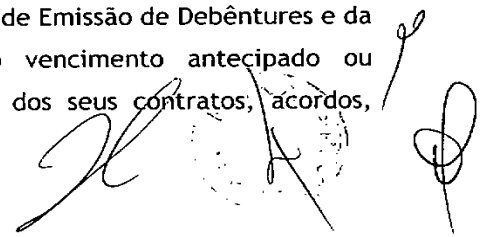
CLÁUSULA SEXTA- DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

6.1. Declarações. A Emissora presta, na presente data, com relação a si, as seguintes declarações e garantias, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

(a) Existência e Forma Societária. A Emissora é sociedade anônima validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades;

(b) Poderes. A Emissora tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para efetuar a Emissão e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão;

(c) Ausência de Conflito ou de Inadimplemento. Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora para a efetivação desta Escritura de Emissão de Debêntures e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos,



34

compromissos ou obrigações; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;

(d) Obrigação Válida. Esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto quanto ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial;

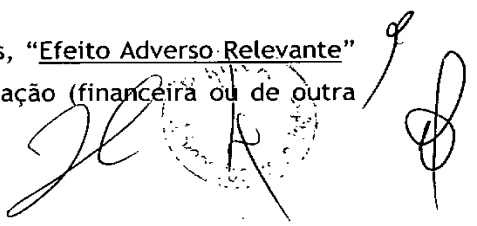
(e) Capital Social e Titularidade. A Emissora tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) dividido em 600 (seiscentas) ações ordinárias. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, nas Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus;

(f) Observância de Leis. A Emissora cumpre e continuará cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental, ressalvadas aquelas que esteja contestando, administrativamente ou judicialmente, de boa-fé, assim como aquelas que não impliquem Efeito Adverso Relevante, conforme definido na Cláusula 6.1.2 abaixo, sobre suas operações, negócios e resultados; e

(g) Matérias Ambientais. Não tem conhecimento de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental, ressalvadas aquelas que esteja contestando, administrativamente ou judicialmente, de boa fé, assim como aquelas que não impliquem Efeito Adverso Relevante sobre suas operações, negócios e resultados.

6.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

6.1.2. Para efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, "Efeito Adverso Relevante" significa: (i) qualquer efeito prejudicial e relevante na situação (financeira ou de outra





natureza), negócio, bens, resultados operacionais e/ou perspectivas da Emissora; (ii) qualquer efeito prejudicial e relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Emissora de cumprir com suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) qualquer efeito prejudicial e relevante que afete ou que possa afetar a constituição, validade e/ou exequibilidade desta Escritura de Emissão de Debêntures, do Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou, de qualquer outra forma, afete o cumprimento das obrigações neles assumidas; ou (iv) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Sétima).

CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento Antecipado. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário, após deliberação dos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas convocada especificamente para deliberar sobre este assunto, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e de exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado, caso ocorra alguma Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado ("Vencimento Antecipado das Debêntures"), mediante notificação encaminhada pelo Agente Fiduciário à Emissora, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (a) caso o Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não seja registrado, pela Emissora, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de formalização desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que tal prazo será automaticamente prorrogado, uma única vez, por outros 30 (trinta) Dias Úteis, no caso de recebimento de eventual exigência do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na forma prevista no item 1.8 acima;
- (b) proposição de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora;
- (c) pedido de autofalência, insolvência, liquidação, requerido pela Emissora, ou deferimento de pedido de dissolução da Emissora requerido por seus administradores ou seus sócios controladores, incluindo controladores pessoa física;

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

36



3034094

(d) pedido de falência não elidido através do depósito judicial e/ou contestado no prazo legal;

(e) decretação de falência da Emissora;

(f) inadimplemento pela Emissora das obrigações não pecuniárias devidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário quanto ao inadimplemento de tais obrigações não pecuniárias, ressalvados os casos de não existir outro prazo de cura específico em outros itens dessa Escritura de Emissão de Debêntures;

(g) inadimplemento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e em qualquer outro documento da operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(h) após o término do respectivo prazo de cura, se houver, vencimento antecipado de quaisquer obrigações junto a instituições financeiras e devidas pela Emissora, não quitado ou sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de sua ocorrência;

(i) protesto de títulos comerciais, títulos de crédito ou protesto de obrigação de qualquer natureza contra a Emissora, com valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou o equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora, do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora: (i) que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros e tenha sido tomada a medida judicial adequada para anulação ou sustação dos efeitos do protesto; (ii) que o protesto foi cancelado; (iii) que foram prestadas garantias em juízo; ou, ainda, (iv) que o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;

(j) não cumprimento de obrigação de pagamento estipulada em decisão judicial transitada em julgado contra a Emissora, no prazo definido na referida decisão e desde que não esteja suspensa por qualquer medida ou recurso, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), dentro do prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após notificação para tanto;

(k) caso os recursos a serem obtidos pela Emissora, em uma eventual venda do Empreendimento, não sejam utilizados no pagamento, total ou parcial, na medida dos recursos recebidos, destas Debêntures, por meio do Resgate Antecipado;

37



3034095

(l) se, sem o expresso consentimento dos Debenturistas, a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado, ou caso a Emissora tenha seu capital social reduzido, ressalvadas, entretanto, as operações de reorganização societária da Emissora em que não haja sucessão da Emissora por outra sociedade, no todo ou em parte, tampouco mudança no controle indireto da Emissora, as quais poderão ser realizadas independentemente de notificação aos Debenturistas;

(m) comprovação de falsidade e/ou incorreção nas declarações prestadas pela Emissora em quaisquer dos documentos relacionados às Debêntures, que configure um Efeito Adverso Relevante e que não sanada a falsidade e/ou incorreção dentro do prazo de 30 (trinta) dias da data da verificação da referida falsidade e/ou incorreção;

(n) caso, sem o expresso consentimento dos Debenturistas, a Emissora e/ou qualquer de suas controladas realize nova operação de captação de recursos, exceto se (i) a nova captação tiver como base recursos advindos dos sócios ou controladores, diretos ou indiretos da Emissora; (ii) no caso de captação pelas controladas da Emissora, não houver aval, fiança ou qualquer espécie de garantia ou coobrigação da Emissora; ou (iii) os recursos da nova captação forem direcionados ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas por força desta Emissão, inclusive na hipótese de amortização ou resgate antecipado das Debêntures.

(o) ocorrência de arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) salvo se no prazo de 30 (trinta dias) dias da constrição: (a) for cancelado ou forem prestadas garantias em juízo; ou (b) a questão for submetida a discussão judicial, com ou sem a prestação de garantias, na forma determinada pelo juiz da causa;

(p) se a qualquer momento a garantia representada pelo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis for declarada nula, imprópria ou inválida, em todo ou em parte, conforme sentença prolatada em primeira instância e a Emissora não apresente nova garantia, visando à substituição, em até 15 (quinze) dias após a sentença em primeira instância, bem como não efetive a substituição no prazo de até 90 (noventa) dias contados da aceitação prévia da nova garantia pelos Debenturistas, sendo certo que, caso após a realização da auditoria da nova garantia os Debenturistas não aceitem a substituição, a Emissora terá prazo adicional de 15 (quinze) dias contados da recusa da nova garantia para apresentar outra garantia, que deverá seguir o mesmo

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

38



procedimento anteriormente descrito, nos termos previstos no Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(q) alteração do objeto social da Emissora;

(r) realização de redução de capital social ou amortização de ações da Emissora, ou, ainda, reembolso de ações da Emissora, nos termos do artigo 45 da Lei nº 6.404/76, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(s) fusão, cisão, incorporação da Emissora ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora sem que haja anuência prévia por escrito dos Debenturistas, ressalvado o disposto no item (l) acima;

(t) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei nº 6.404/76, e observado o artigo 222 da Lei nº 6.404/76;

(u) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia expressa anuência dos Debenturistas;

(v) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora com valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, contraídas no mercado financeiro local ou internacional, ainda que na condição de garantidora, em relação a qualquer instituição financeira, que não seja sanado dentro do eventual prazo de cura aplicável;

(w) caso esta Escritura de Emissão de Debêntures seja revogada, rescindida, torne-se nula ou deixe de estar em pleno efeito ou vigor, em virtude de decisão judicial transitada em julgado (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), e as Partes não firmarem, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, (a) aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures ou (b) novo instrumento que tenha os mesmos efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, e que não seja nulo ou ineficaz; e

(x) rescisão do Contrato BTS sem o devido pagamento, pela Emissora em favor do Fundo, da multa moratória prevista no item 7.5. do Acordo de Investimento, se aplicável.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



3034097

39

7.1.1. Não obstante o previsto acima, a Emissora fica desde já autorizada a formalizar operações financeiras, tais como cessão de créditos imobiliários para posterior vinculação à operações de securitização, oneração e alienação de seus ativos para fins de pagamento das Debêntures, de forma que tais atos não dependerão de prévio consentimento por parte dos Debenturistas, observado o disposto no item 7.6 do Acordo de Investimento.

7.2. Convocação da Assembleia Geral de Debenturistas na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado. Uma vez constatada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Debenturistas, para que os Debenturistas se manifestem sobre a não declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures, mediante aprovação de Debenturistas titulares de 90% (noventa por cento), pelo menos, das Debêntures em circulação. Caso o quórum anteriormente referido não seja atingido, ou ainda, caso a referida Assembleia Geral de Debenturistas não seja instalada, por qualquer motivo, a Emissora, após o decurso de eventual prazo de cura previsto nos Eventos de Vencimento Antecipado, deverá efetuar em até 5 (cinco) Dias Úteis de recebimento de notificação do Agente Fiduciário os pagamentos relacionados ao Vencimento Antecipado. Na hipótese de a Emissora não efetuar o referido pagamento dentro prazo aqui estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os Encargos Moratórios.

7.3. Informações. A Emissora compromete-se a fornecer informações por escrito ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. A falta de envio das informações por notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o Vencimento Antecipado das Debêntures pelos Debenturistas.

CLÁUSULA OITAVA - AGENTE FIDUCIÁRIO

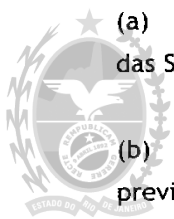
8.1. Agente Fiduciário. A Emissora neste ato nomeia a Planner Trustee DTVM Ltda., acima qualificada, como Agente Fiduciário desta Emissão, que expressamente aceita a nomeação e assina a presente Escritura de Emissão de Debêntures na qualidade de representante da comunhão dos Debenturistas.

8.2. Declarações. O Agente Fiduciário, nomeado pela presente Escritura de Emissão de Debêntures, declara:

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

40



(a) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

3034098

(c) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão de Debêntures, todas as suas cláusulas e condições;

(d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM nº 28/83");

(e) aceitar a obrigação de envidar seus melhores esforços no acompanhamento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, descritas acima;

(f) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido atendidos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;

(g) que a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento de suas obrigações não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(h) esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculantes do Agente Fiduciário e exequível de acordo com os seus termos;

(i) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(j) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(k) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;

(l) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

44



(m) inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Companhia e/ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Companhia em que atue como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM 28/83;

3034028 (n) tendo em vista o disposto na alínea (m) acima, assegurará tratamento equitativo a todos os Debenturistas e a todos os titulares das debêntures de que trata referida alínea;

(o) a pessoa que representa o Agente Fiduciário na assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures tem poderes bastantes para tanto; e

(p) ter verificado a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, na data de formalização desta Escritura de Emissão de Debêntures, baseado nas informações aqui prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas, ou defeitos de que tivesse conhecimento, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação independente da veracidade das informações ora apresentadas, com o que os Debenturistas ao subscreverem ou adquirirem as Debêntures declaram-se cientes e de acordo.

8.2.1. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou do aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor ou pagamento integral das obrigações pecuniárias relativas às Debêntures objeto da presente Emissão.

8.3. Remuneração. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Emissora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão de Debêntures, a seguinte remuneração:

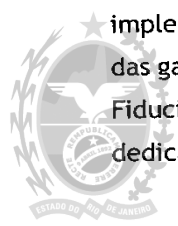
(a) Parcelas anuais de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) cada uma, sendo a primeira parcela devida no 5º Dia Útil após a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes; e

(b) Caso a Emissora não esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em caso de reestruturação prévia das condições das debêntures após a subscrição, será devido ao Agente Fiduciário, uma remuneração adicional correspondente a R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (a) assessoria aos Debenturistas, (b) comparecimento em reuniões com a Emissora e/ou com os Debenturistas; (c)

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

42



3034100

implementação das consequentes decisões dos Debenturistas e da Emissora, e para (d) a execução das garantias ou das Debêntures. A remuneração adicional deverá ser paga pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis após a entrega do relatório demonstrativo de tempo dedicado.

8.3.1. As parcelas e os pagamentos citados acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IGP-M ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

8.3.2. Em caso de mora no pagamento da remuneração prevista acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o débito em atraso, calculados dia a dia, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3.3. As parcelas supra citadas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IRRF (Imposto de renda Retido na Fonte) e CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), na alíquota vigente na data de pagamento.

8.3.4. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito em conta corrente por ele indicada previamente à Emissora, por escrito.

8.3.5. A remuneração será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário, ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.

8.3.6. A remuneração não inclui as despesas incorridas em condições usuais de mercado, devidamente comprovadas e necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, quais sejam: reconhecimento de firmas, cópias autenticadas, notificações, extração de certidões,



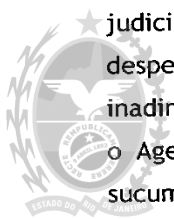
3034101

despesas com viagens e estadas, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização entre outros.

8.4. Reembolso de Despesas. A Emissora compromete-se a efetuar, desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, o pagamento de todas as despesas solicitadas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, sendo que o crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha incorrido para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas, que não tenha sido saldado na forma deste item, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento. As despesas a que se refere este item compreenderão, inclusive, as seguintes despesas relacionadas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações conforme previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas, por lei e regulamentos aplicáveis;
- (b) emissão de certidões;
- (c) *conference call* e contatos telefônicos;
- (d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (e) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

8.5. Despesas de Cobrança. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e poderão ser adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas adiantadas pelos Debenturistas podem incluir também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas, e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas, desde que não tenham agido com culpa ou dolo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais razoáveis e devidamente comprovados, decorrentes da sucumbência em ações



judiciais poderão ser igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar a garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco de sucumbência.

3034102

8.6. Continuidade da Remuneração. A remuneração prevista nesta cláusula será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, remuneração essa que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

8.7. Substituição do Agente Fiduciário. Nas hipóteses de renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência do Agente Fiduciário ou qualquer outro caso de vacância de seu cargo, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, 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. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos antes do término final do prazo acima mencionado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumir o processo de escolha de novo agente fiduciário.

8.7.1. 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, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, à Emissora. Este valor a ser pago em caso de substituição do Agente Fiduciário, após notificação da Emissora, será atualizado a partir da data do efetivo recebimento da remuneração, pela variação acumulada do IGP-M.

8.7.2. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



8.7.3. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e a sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28/83.

8.7.4. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, devendo ser averbado na Junta Comercial.

8.7.5. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas editadas pela CVM.

8.8. Obrigações do Agente Fiduciário. Constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário, além de outros previstos em lei, em regulamento editado pela CVM ou nesta Escritura de Emissão de Debêntures:

- (a) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) responsabilizar-se integralmente pelos serviços por ele prestados, nos termos da legislação vigente;
- (c) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao desempenho de suas funções;
- (f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



3034104

(g) promover, às expensas da Emissora, nos órgãos competentes, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos seus respectivos aditamentos, se houver, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;

(h) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações de que tenha conhecimento;

(i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;

(j) verificar a regularidade da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(k) solicitar à Emissora, quando julgar necessário para o desempenho de suas funções, ou se assim solicitado por qualquer dos Debenturistas, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, bem como de outros órgãos e entes públicos, do local onde se situa a sede da Emissora e/ou do Empreendimento, conforme aplicável, e/ou onde desenvolve suas atividades;

(l) solicitar, quando os Debenturistas considerarem necessário, às expensas da Emissora, auditoria extraordinária na Emissora;

(m) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debêntures, através de anúncio publicado, pelo menos por 3 (três) vezes, respeitados os procedimentos legais de publicação e aqueles mencionados nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

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

(o) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as informações abaixo, sem prejuízo das demais exigíveis pela Instrução CVM 28/83. Para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários e demais informações necessários à realização do relatório aqui citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



3034105

corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social:

- i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o atraso ou a não divulgação de informações obrigatórias pela Emissora;
- ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período;
- iii) comentários sobre as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
- iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- v) resgate, amortização, e/ou pagamento de juros das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos dos diretores da Emissora;
- vii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- viii) declaração acerca da suficiência e exequibilidade da garantia das debêntures;
- ix) relação dos bens e valores entregues ao Agente Fiduciário, compreendendo sua administração e/ou prepostos;
- x) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
- xi) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os dados sobre tais emissões previstos no artigo 12, inciso XVII, alínea (k), itens 1 a 7, da Instrução CVM nº 28/83.

(p) colocar o relatório de que trata a alínea (o) 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:

- i) na sede da Emissora;
- ii) no escritório principal do Agente Fiduciário;
- iii) na CVM;
- iv) na CETIP; e
- v) na sede do Coordenador Líder, na hipótese do prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures.

(q) publicar, respeitadas as outras regras relacionadas à publicação constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, e às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea anterior;

(r) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador e Agente de Liquidação e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador e Agente de Liquidação e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário;

(s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, especialmente a Destinação de Recursos pela Emissora;

(t) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, imediatamente após tomar conhecimento ou da data que se tornar público (o que ocorrer primeiro), de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. A comunicação acima referida deverá, também, ser enviada à CVM e à CETIP;

49



(u) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures;

(v) divulgar as informações referidas na alínea (xi), alínea (o) acima, em sua página na Internet tão logo delas tenha conhecimento;

3034107

(w) disponibilizar, diariamente, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculado pela Emissora, aos Debenturistas e aos participantes do mercado, através da central de atendimento do Agente Fiduciário; e

(x) o Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora ou terceiros coobrigados, para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, podendo em caso de inadimplemento da Emissora, e desde que aprovado pelos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim:

i) declarar, nos casos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, antecipadamente vencidas as Debêntures, e cobrar o saldo devedor do Valor Nominal Unitário e Remuneração;

ii) representar os Debenturistas em processos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, insolvência, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora;

iii) tomar qualquer providência necessária para que os Debenturistas realizem seus créditos;

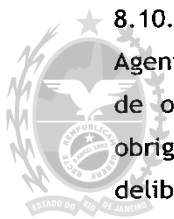
iv) executar quaisquer garantia constituídas em favor dos Debenturistas; e

v) requerer a falência ou, conforme o caso, a insolvência da Emissora, se assim cabível.

8.9. Responsabilidade. Nos termos do artigo 68, §4º da Lei das Sociedades por Ações, o Agente Fiduciário responde perante os Debenturistas pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



3034108

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

8.11. Limitação das Atividades do Agente Fiduciário. 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.

CLÁUSULA NONA - PAGAMENTO DE TRIBUTOS

9.1. Tributos. Todos os tributos e taxas que incidam sobre os valores pagos aos Debenturistas relativos às Debêntures serão suportados pelos Debenturistas, de modo que referidos pagamentos devem ser líquidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos ou taxas que incidam sobre os mesmos, inclusive, mas não limitado ao imposto de renda retido na fonte (IRPF), Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ), contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, à Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e outros que, instituídos em conformidade com a lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o negócio ora avençado, ou ainda, custos decorrentes da majoração de alíquotas de tributos já existentes. Da mesma forma, caso, por força de lei, norma regulamentar ou decisão seja administrativa ou judicial, a Emissora tiver que reter ou deduzir dos pagamentos feitos ao titular das Debêntures quaisquer tributos ou taxas, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o titular das Debêntures receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (*gross-up*).

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



9.1.1. A Emissora concorda e se compromete a arcar com o pagamento de Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro e sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários - IOF, com os devidos acréscimos legais, caso, por qualquer motivo, o mesmo venha a incidir sobre a operação de crédito representada pelas Debêntures. Sem prejuízo do disposto neste item, a Emissora se responsabiliza por todos os custos incorridos pelos Debenturistas em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, com relação exclusivamente à presente emissão de Debêntures e desde que a Emissora, de forma direta e comprovada, tenha dado causa a tal questionamento.

CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Prazo de Vigência. Esta Escritura de Emissão de Debêntures permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que a Emissora tenha feito todos os pagamentos devidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

10.2. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora serão feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues em mãos, por serviço de *courier*, correio eletrônico ou transmissão de fax, quando do recebimento nos seguintes endereços ou números de fax constantes abaixo:

Para a Emissora:

BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Att.: José Portinari Leão/ Daniel Abbud

Rua São José nº 90, salas 612 e 613 (parte), Centro

Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 2285-3280

Correio Eletrônico: joseleao@globo.com / dsarquisaix@gmail.com

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132

At.: Viviane Rodrigues e Tatiana Lima

Telefone: (11) 2172-2628

E-mail: fiduciario@planner.com.br; vrodriques@planner.com.br; tlima@planner.com.br

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BARAO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A

Nire: 33300315551

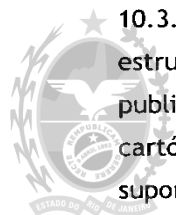
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015

CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.

Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F

Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



10.3. Custos e Despesas da Operação Estruturada. Todos os custos e despesas incorridos com a estruturação, emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços, registros em cartórios dos documentos e contratos referentes à Emissão e seus posteriores aditamentos serão suportados pela Emissora, respeitando-se o disposto no item 5.2. (r), acima.

3034110

10.4. Aditivo. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre a Emissora e os Debenturistas por meio de Assembleia Geral de Debenturistas.

10.5. Títulos Executivos. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, da Lei nº 5.869 de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

10.6. Independência das Disposições. Se qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com os Debenturistas a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante.

10.7. Renúncia. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

10.8. Sucessores. Esta Escritura de Emissão de Debêntures vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES ANTICORRUPÇÃO

11.1. Obrigação de Não Fazer: As Partes, direta ou indiretamente, não pagarão, oferecerão, fornecerão, tampouco se comprometerão a pagar ou autorizar o pagamento de qualquer comissão ou outros valores, a qualquer título, a um funcionário público, conforme definido a seguir, nem permitirão a prática de tais atos por seus administradores, empregados e prepostos, salvo se

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

13



3034111

permitido pelas leis brasileiras, regulamentos e requerimentos administrativos de autoridades governamentais brasileiras aplicáveis.

11.1.1 Por um funcionário público tem-se:

- i. Um oficial ou funcionário do governo ou de qualquer de seus departamentos, agências ou repartições, inclusive entidades de economia mista ou comerciais estatais;
- ii. Um oficial ou funcionário de uma organização internacional pública, a exemplo de, mas não limitada, ao Banco Mundial e Fundo Monetário Internacional;
- iii. Qualquer pessoa atuando em uma função ou cargo oficial em nome de qualquer governo ou seus departamentos, agências ou repartições, inclusive entidades de economia mista ou comerciais estatais e organização internacional pública; e
- iv. Qualquer partido político ou sede oficial.

11.2. Garantias: As Partes reciprocamente declaram e garantem que:

- i. Nenhum de seus conselheiros, administradores, diretores ou empregados são funcionários públicos;
- ii. Na data de assinatura e durante o prazo de vigência deste instrumento, nenhum funcionário público é ou será associado, ou detém ou deterá participação, direta ou indiretamente, na respectiva parte, ou participação no ou benefício decorrente deste instrumento.
- iii. Não pagaram ou propuseram pagamento, nem pagarão ou proporão pagamento, direta ou indiretamente, qualquer comissão ou honorário de intermediação ou encaminhamento a qualquer pessoa física ou jurídica ou a Funcionário Público com relação ao presente instrumento; e
- iv. Não farão, direta ou indiretamente, contribuições a partidos políticos, observado o disposto no item 11.4 abaixo.

11.3. Perdas e Danos: No caso de descumprimento das obrigações previstas nesta Cláusula Onze, a parte inadimplente pagará as perdas e danos comprovadamente causados à outra parte.

11.4. Doação: As Partes reconhecem desde já que toda e qualquer doação efetuada por qualquer das Partes a partidos políticos nacionais serão realizadas dentro dos parâmetros e limites previstos na legislação brasileira em vigor na data da doação.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

12.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

3034112

12.2. Arbitragem. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures serão submetidas pelas Partes à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"). O procedimento arbitral será administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CAM-CCBC"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento do CAM-CCBC") e, no silêncio do Regulamento do CAM-CCBC em relação a qualquer aspecto, conforme Lei de Arbitragem e o Código de Processo Civil.

12.2.1. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, vedado julgamento por equidade.

12.2.2. Composição. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento do CAM-CCBC ("Tribunal Arbitral"). Todas as indicações de árbitro que eventualmente tenham que ser feitas pelo Presidente do CAM/CCBC na forma do Regulamento do CAM/CCBC deverão ser precedidas de consulta aos árbitros já indicados pelas Partes, não se aplicando, para esta hipótese, o item 4.12 do Regulamento da Câmara de Arbitragem Brasil-Canadá.

12.2.3. Competência. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

12.2.4. Local. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado do Rio de Janeiro e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os membros do Tribunal Arbitral aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

12.2.5. Território. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



3034113

12.2.6. Foro. Cada uma das Partes se reserva no direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução definitiva de conflitos escolhido pelas Partes, e (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, a sentença arbitral. Fica eleito desde já o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral, que poderá se valer do disposto no artigo 22, §4º da Lei n.º 9.307/96.

12.2.7. Despesas e Honorários. Cada Parte arcará com seus respectivos custos (inclusive contratação de assistente técnico, se necessário) e honorários contratuais de seus advogados. No entanto, os honorários de árbitros, honorários sucumbenciais de advogados e demais despesas processuais, inclusive, as custas e taxas da arbitragem correrão por força da parte sucumbente ou, se a decisão for parcial, na proporção do favorecimento, cabendo ao Tribunal Arbitral fixar a sucumbência na sentença.

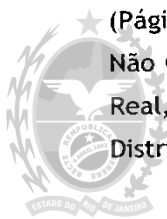
12.3. Independência das Cláusulas. Ainda que esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou qualquer de suas cláusulas sejam considerados, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Décima Segunda não será afetada ou prejudicada.

A Emissora assina esta Escritura de Emissão de Debêntures, em 02 (duas) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2015.

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



3034114

(Página de assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, celebrado em 25 de setembro de 2015)

BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

10º Serviço Notarial-RJ-Tan. Claudio Antonio M. Souza 089559AAS88063
Av. Nilo Peçanha, 26 - Centro - RJ - Fone: (021) 2524-6332
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
JOSE PORTINARI LEO+++++
+++++
Rio de Janeiro, 02 de Outubro de 2015.
Em testemunho da verdade.
CBFB65889-BHO Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
Emolumentos: R\$4,55 - Taxas: R\$1,50 - Total R\$ 6,05
94/14962 - MAICO MIRANDA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

10º OFFÍCIO DE NOTAS
Maico Miranda Silva
Escrivente
Matrícula: 94/14962

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BARAO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A

Nire: 33300315551

Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015

CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.

Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F

Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

(Página de assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Série Única, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, celebrado em 25 de setembro de 2015)

Viviane Rodrigues

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Viviane Rodrigues
Diretora

Nome:

Cargo:

Artur M. de Figueiredo
DIRETOR

TESTEMUNHAS:

1. *Marcos Vinícius Matos de Souza*

Nome: Marcos Vinícius Matos de Souza
CPF/MF: RG. Nº 10657455 - IFP

2. *Laura Leonides Ferreira Conceição*

Nome: Laura Leonides Ferreira Conceição
CPF/MF: ID. 09088.617-7 - IFP-RJ
CPF: 01266176780

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04501-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço, por semelhança, C/V Econômico a(s) firma(s) de
ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO (503049).

São Paulo, 25 de Setembro de 2015. Em Test. da verdade.
MICHEL MENDES OLIVEIRA - ESCRIVENTE
MAYARA JACKELINE DIAS BATISTA - AUXILIAR
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$ 2,34

20 notário
Jeremias

Rua Joaquim Floriano, 839 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - CEP 04534-013 - fone: 11 3078-1036

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) VIVIANE APARECIDA RODRIGUES AFONSO,
em documento com valor econômico, do fê.
São Paulo, 25 de setembro de 2015.
Em Teste da verdade. Cod. 1-1222807/64/503/126620-1163

DANIELA CRISTINA ARAÚJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (Std 1: total R\$ 7,34)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato: AA 748925
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.

20º TABELÃO DE NOTAS
20º cartório
Daniela Cristina Araújo Oliveira
Escrevente Autorizada

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



3034116

RECONHECO: 24º OFÍCIO DE NOTAS - JOSÉ MARIO PINHEIRO
O SINAL PÚBLICO DE: Av. Alm. Barroso, 18 - C - (21) 3553-8020
DANIELA CRISTINA ARAUJO FERREIRA
Valor total: R\$ 6.051,00
Rio de Janeiro, 06/10/2015
EBFL60751-RYB
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sit>
24
LUIZ CARLOS RODRIGUES DE SOUZA
Secretário Autorizado
Tel.: 2563-1026
RECONHECIMENTO DE FIRMA

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral



3034117

ANEXO I

Cronograma financeiro das obras do Empreendimento

Série	R\$
1	2.393.615,00
2	3.158.598,00
3	2.184.213,00
4	504.478,00
5	504.478,00
6	504.478,00
7	2.136.007,00
8	1.116.914,00
9	1.116.914,00
10	1.116.914,00
11	1.116.914,00
12	1.116.914,00
13	1.350.543,00
14	1.350.543,00
15	1.350.543,00
16	670.148,00
17	670.148,00
18	459.447,00
19	1.004.691,00
20	1.000,00
Total	23.827.500,00


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

ANEXO II




Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição

3034118



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000


Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

ANEXO II - MINUTA DE ADITAMENTO À ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES



PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA 1ª EMISSÃO DA BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO

I - PARTES:

Por este instrumento particular,

BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua São José, nº 90, pav. 06, Centro, CEP 20010-02, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.370.002/0001-75, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de representante dos Debenturistas, abaixo definidos ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

(a) a emissão foi deliberada e aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 25 de setembro de 2015, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCERJA em [...] de [...] de [...], sob o nº [...], e publicadas, em em [...] de [...] de [...], no [...].

(b) as Partes celebraram, em 25 de setembro de 2015, o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição*" ("Escritura de Emissão de Debêntures");

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



3034120

(c) o registro do Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, foi efetivado em [.] de [.] de [.] , junto às matrículas de nº 46.808 e nº 46.809, ambas do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade Rio de Janeiro, dos imóveis que integram o Empreendimento (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e

(d) sendo assim, a condição mencionada nos itens 2.7 e 2.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures foi devidamente implementada e, considerando as disposições dos referidos itens da Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes decidem celebrar o presente aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures para ratificar a convolação da espécie das Debêntures anteriormente emitidas como quirografárias, para garantia real, nos termos aqui dispostos.

RESOLVEM as Partes aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, por meio do presente *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição"* (*"Primeiro Aditamento"*) nos termos e condições abaxo descritos.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que posteriormente ao seu uso.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização. O presente Primeiro Aditamento é celebrado com base nos itens 2.7. e 2.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, não sendo necessária a realização de assembleia geral de debenturistas e/ou de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora para sua realização.

CLÁUSULA SEGUNDA - ARQUIVAMENTO DO ADITAMENTO

2.1. Arquivamento. Este Primeiro Aditamento será arquivado na JUCERJA, nos termos do artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALTERAÇÕES

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

62

3.1. Exclusão. As Partes resolvem excluir os itens 2.7 e 2.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.2. Alteração. As Partes resolvem alterar a alínea "c" do item 2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"(c) As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações."

3.3. Nomenclatura. Por fim, as Partes concordam com a substituição da nomenclatura "quirografia" por "com garantia real" no corpo da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aplicável.

CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

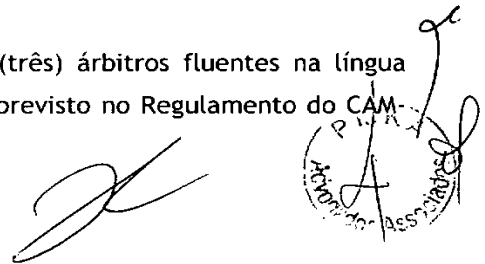
4.1. Prevalência. Todos os termos e condições da Escritura que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.


4.2. Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Primeiro Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.3. Arbitragem. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Primeiro Aditamento serão submetidas pelas Partes à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"). O procedimento arbitral será administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CAM-CCBC"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento do CAM-CCBC") e, no silêncio do Regulamento do CAM-CCBC em relação a qualquer aspecto, conforme Lei de Arbitragem e o Código de Processo Civil.

4.3.1. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, vedado julgamento por equidade.

4.4. Composição. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento do CAM-




Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

637

CCBC ("Tribunal Arbitral"). Todas as indicações de árbitro que eventualmente tenham que ser feitas pelo Presidente do CAM/CCBC na forma do Regulamento do CAM/CCBC deverão ser precedidas de consulta aos árbitros já indicados pelas Partes, não se aplicando, para esta hipótese, o item 4.12 do Regulamento da Câmara de Arbitragem Brasil-Canadá.

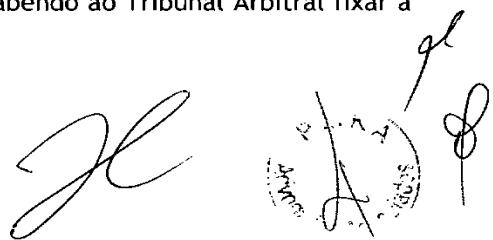
4.5. Competência. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.


4.6. Local. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado do Rio de Janeiro e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os membros do Tribunal Arbitral aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

4.7. Território. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

4.8. Foro. Cada uma das Partes se reserva no direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução definitiva de conflitos escolhido pelas Partes, e (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, a sentença arbitral. Fica eleito desde já o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral, que poderá se valer do disposto no artigo 22, §4º da Lei n.º 9.307/96.

4.9. Despesas e Honorários. Cada Parte arcará com seus respectivos custos (inclusive contratação de assistente técnico, se necessário) e honorários contratuais de seus advogados. No entanto, os honorários de árbitros, honorários sucumbenciais de advogados e demais despesas processuais, inclusive, as custas e taxas da arbitragem correrão por força da parte sucumbente ou, se a decisão for parcial, na proporção do favorecimento, cabendo ao Tribunal Arbitral fixar a sucumbência na sentença.




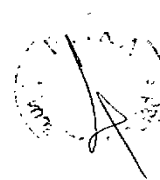


4.10. Independência das Cláusulas. Ainda que este Primeiro Aditamento e/ou qualquer de suas cláusulas sejam considerados, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexecutável, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Quarta não será afetada ou prejudicada.

A Emissora assina este Primeiro Aditamento, em 02 (duas) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

3034123

São Paulo, [•] de [•] de 2015.



Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000



3034124

(Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, celebrado em [•] de [•] de 2015)

BARÃO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

10º Serviço Notarial-RJ-Tab. Cláudio Antonio M. Souza
Av. Nilo Peçariha, 26 - Centro - RJ - Fone: (021) 2524-6332
Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de:
JOSE PORTINARI LEAO
Rio de Janeiro, 02 de Outubro de 2015.
Em testemunho da verdade.
BFB65898-FRE Consulte em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublica>
Emolumentos: RS4,55 - Taxas: RS1,50 - Total: RS 6,05
94/14962 - MAICO MIRANDA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFÉ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral

(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, da 1ª Emissão da Barão de Tefé SPE Empreendimentos Imobiliários S.A., para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, celebrado em [.] de [.] de 2015)

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Viviane Rodrigues
Cargo: Diretora

Nome: Artur M. de Figueiredo
Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS:

1. Marcos Vinicius Matos de Souza

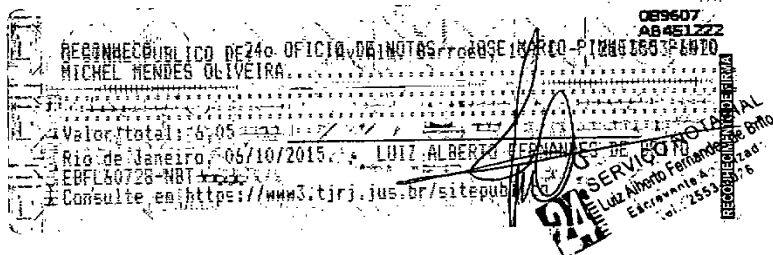
Nome: Marcos Vinicius Matos de Souza
CPF/MF: RG. Nº 10657455 - IFP

2. Danielle Ferreira Arnaldo

Nome: DANIELLE FERREIRA ARNALDO.
CPF/MF: 103.894.194-002

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7922

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de
ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO (503049), VIVIANE APARECIDA
RODRIGUES AFONSO (502964),
São Paulo, 25 de Setembro de 2015. Em Test. da veracidade das
MICHEL MENDES OLIVEIRA - ESCRIVÃO
MAYARA JACKELINE DIAS BATISTA - AUXILIAR
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$ 1,00



Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: BARAO DE TEFE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S A
Nire: 33300315551
Protocolo: 0020153561777 - 06/10/2015
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 15/10/2015, E O REGISTRO SOB O NIRE E DATA ABAIXO.
Autenticação: C15CC8657859FBCA04AD235672762EC0ABA942024FE21015047981AEC155515F
Arquivamento: ED33000646-5/000

Bernardo F. S. Berwanger
Secretário Geral