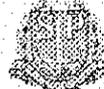


JUCESP

JUCESP PROTOCOLO  
2.057.756/14-2



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA E  
DE DEBÊNTURES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER C  
REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA DLL - MACAÉ 01  
EMPREENHIMENTOS SPE S.A.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Protocolado e  
Microfilmado sob o nº. 22363

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

DLL - MACAÉ 01 EMPREENHIMENTOS SPE S.A., sociedade por ações, sem registro de  
companhia aberta perante a CVM - Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de  
Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, na Rua Piedade, nº 160, sala 02, CEP 18.680-050, inscrita  
no CNPJ/MF sob o nº 21.080.342/0001-39, neste ato representada na forma de seu Estatuto  
Social ("Emissora" ou "Companhia");

e, de outro lado,

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900,  
10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº  
67.030.395/0001-46, na qualidade de representante do titular das Debêntures da presente  
emissão ("Debenturista"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente  
Fiduciário");

ainda, como Intervenientes Anuentes e Garantidores,

TERRA IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Lençóis  
Paulista, Estado de São Paulo, na Rua Piedade, nº 160, sala 02, CEP 18.680-050, inscrita no  
CNPJ/MF sob o nº 01.294.597/0001-97, neste ato representada na forma de seu contrato  
social ("Terra Imóveis");

YUKON CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na  
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Caconde, nº 281, ap. 132, CEP 01425-011,  
inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.553.721/0001-57, neste ato representada na forma de seu  
contrato social ("Yukon"); e

LC INCORPORADORA DE IMÓVEIS EIRELI - EPP., empresa individual de responsabilidade  
limitada, com sede na Cidade de Botucatu, Estado de São Paulo, na Rua General Telles, nº  
1047, sala 05, CEP 18600-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.370.265/0001-99, neste ato  
devidamente representada na forma de seu contrato social ("LC" e, em conjunto com Terra  
Imóveis e Yukon, simplesmente "Fiadores" ou "Garantidores");

(sendo os Garantidores, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, doravante  
denominados "Partes");

13 FEB 2015

*[Handwritten signature]*  
REG. T. D. E. P. I.  
FLS. *[Handwritten mark]*

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
PLANNER

Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Botucatu/SP  
10

13 FEV 2015

vem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Colocação Privada de Debêntures, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, Em Série Única, da DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A. ("Escritura"), de acordo com os seguintes termos e condições:

**1. AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO**

**1.1. Autorização.** A emissão das debêntures, nos termos desta Escritura ("Emissão" e "Debêntures"), e a celebração desta Escritura foram devidamente deliberadas e autorizadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 31 de outubro de 2014 ("AGE"), nos termos do artigo 59 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

**1.2. Requisitos.** A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

(i) arquivamento da ata da AGE na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), nos termos do artigo 62, I da Lei das S.A.;

(ii) publicação da ata da AGE no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Diário do Comércio, nos termos do artigo 62, I e artigo 289 da Lei das S.A.;

(iii) registro da Escritura e seus eventuais aditamentos na JUCESP, em até 5 (cinco) dias contados de sua assinatura, nos termos do artigo 62, II da Lei das S.A.;

(iv) tendo em vista que a presente Emissão conta com a garantia real de alienação fiduciária de ações da Emissora, nos termos do artigo 62, III e artigo 39 da Lei das S.A., referida garantia deverá (a) ser averbada, pela Emissora, em seu Livro de Registro de Ações Nominativas e (b) o respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) registrado, pela Emissora, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devendo os respectivos comprovantes ser apresentados pela Emissora ao Agente Fiduciário, em prazo não superior a 15 (quinze) dias contados da assinatura da presente Escritura. Em até 5 (cinco) dias úteis dos registros mencionados nos itens (a) e (b), a Emissora deverá encaminhar uma cópia autenticada do Livro de Registro de Ações Nominativas com a averbação da alienação fiduciária e uma via do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ao Agente Fiduciário; e

(v) em virtude da garantia fidejussória, registro da Escritura e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, da cidade de Lençóis Paulista e da cidade de Botucatu, todas no Estado de São Paulo, conforme disposto no artigo 129, item 3, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, devendo o respectivo comprovante ser apresentado pela Emissora ao Agente Fiduciário, em prazo não superior a 15 (quinze) dias contados da assinatura da presente Escritura.

*[Handwritten signature]*  
Ass. T. D. E. P. J.  
F.S. 2

10  
Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis  
Botucatu - SP  
022256  
Módulo nº

Oficial do Registro de Títulos e Documentos da  
Comarca  
Botucatu/SP  
10

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
CP  
PLANNER

*[Handwritten signature]*  
2

DUPLICATA

1.2.1. Em até 5 (cinco) dias úteis após os registros mencionados acima, uma via original da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser encaminhados ao Agente de Fiduciário.

1.2.1.1. A perda ulterior de quaisquer dos requisitos acima listados não invalidará, anulará ou de qualquer outra forma prejudicará em qualquer grau os direitos do Debenturista, nos termos desta Escritura.

1.2.2. A Emissão não será registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), tendo em vista que será objeto de colocação privada, não sujeita aos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.

1.2.3. As Debêntures serão registradas para custódia eletrônica e liquidação financeira dos eventos junto à CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"). As debêntures não serão registradas para negociação secundária em mercados regulados de Valores Mobiliários.

1.2.4. Para os fins da presente Emissão, a liquidação financeira e remessa de recursos oriundos das Debêntures à Emissora será realizada diretamente em uma conta vinculada de sua titularidade, mantida no Banco Liquidante ("Conta Vinculada"). A utilização e movimentação dos recursos financeiros oriundos da presente Emissão está regrada entre as Partes conforme constará do respectivo contrato de Conta Vinculada, a ser firmado entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Banco Liquidante ("Contrato da Conta Vinculada").

1.2.4.1. Sem prejuízo das disposições que constarão do Contrato da Conta Vinculada, fica determinada, acordada e autorizada pelas Partes, a liberação e movimentação inicial do valor de R\$9.011.203,33 (nove milhões, onze mil e duzentos e três reais e trinta e três centavos), assim distribuído:

(i) R\$8.884.492,95 (oito milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais e noventa e cinco centavos), para o fim único e exclusivo de quitação dos imóveis onde será localizado e desenvolvido o Empreendimento (conforme definido na Cláusula 2.1.1 abaixo) adquiridos, pela Emissora, do Sr. Liete Martins de Souza e Sra. Marinea Gomes de Souza, por força da "Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" lavrada em 14 de outubro de 2014, em especial para fins de liberação das suscitadas alienações fiduciárias dos imóveis, que subsequentemente serão outorgados em favor da Emissora, para fins de garantia da presente Emissão. O pagamento de que trata este item "(i)" deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED, na conta corrente de titularidade do Sr. Liete Martins de Souza e da Sra. Marinea Gomes de Souza, mantida no Banco Itaú nº 341; agência nº 9298; conta corrente nº 20167-5; e

(ii) R\$126.710,38 (cento e vinte e seis mil, setecentos e dez reais e trinta e oito centavos), para quitação, pela Emissora, em favor da **APRIA ASSESSORIA, GESTÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.811.845/0001-74, dos custos

13 FEB 2015  
REV. T. D. E. P. I.  
FILS. 3

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
PLANNER

Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
Botucatu/SP  
Comarca

relativos à contratação da referida empresa especializada em consultoria e assessoramento financeiro e jurídico, para fins de estruturação da presente Emissão, cujo pagamento deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED, na conta corrente de sua titularidade, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. nº 341; agência nº 8499; conta corrente nº 18.005-0.

1.2.4.2. O montante remanescente do Valor Total da Emissão somente estará liberado para acesso e livre movimentação da Emissora com a ocorrência dos seguintes fatos: (i) quitação do débito mencionado acima, com o recebimento do competente "termo de quitação e liberação de garantias", firmado pelo Sr. Lierte Martins de Souza e Sra. Marinea Gomes de Souza; e (ii) comprovação da realização de protocolo e prenotação do referido "termo de quitação e liberação de garantias" no competente Cartório de Registro de Imóveis de Macaé, RJ, para fins da Liberação das Garantias, devendo o comprovante ser encaminhado ao Agente Fiduciário.

**1.3. Autorização para Alteração da Espécie (convolação) das Debêntures**

1.3.1. Fica desde já aprovada a realização de aditamento à Escritura ("Aditamento"), de forma a convolar a espécie das Debêntures de Quirografária, para com Garantia Real, na forma do Anexo I a esta Escritura, o qual foi aprovado na AGE, razão pela qual fica, desde já, estabelecido que não será necessária a realização de assembleia geral de acionistas da Emissora, deliberação dos Garantidores, ou Assembleia Geral de Debenturistas para aprovação do referido Aditamento

1.3.2. O Aditamento referido na Cláusula 1.3.1 acima será celebrado tão logo seja constituída a garantia real de que trata a Cláusula 2.7.1.1 abaixo.

**2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES**

**2.1. Objeto Social da Emissora**

2.1.1. De acordo com o Artigo 3º de seu Estatuto Social, a Companhia tem por objeto específico o desenvolvimento do empreendimento imobiliário e comercial específico, localizado na Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, no entorno da Rodovia RJ - 168, denominado "Loteamento Residencial das Nações", com aproximadamente 120.000 m² de área de lotes, dos quais 10.000 m² destinam-se a permutas e 110.000 m² para fins de alienação ("Empreendimento").

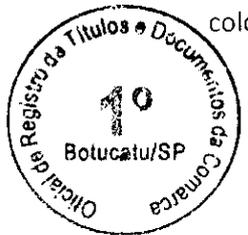
2.2. As Debêntures terão as seguintes características e serão emitidas de acordo com as seguintes condições:

(i) **Número da Emissão.** A presente Escritura constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Emissora;

(ii) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** As Debêntures serão emitidas para colocação privada, sem a intermediação ou esforço de venda de instituições integrantes do

13 FEV 2015  
RA  
Reg. T. D. e P. I.  
FLS. 41

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e CM de Pessoa Jurídica  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256



DUPLICATA

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Protocolado e Microfilmado sob o nº 22363

13 FEV 2015

RF  
RES. T. D. E. P. I.  
F.L.S.

5  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cia. de Fianças S.A. Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

NON SOLUTORIA  
DE ACORDO  
CP  
PLANNE

sistema de distribuição de valores mobiliários, fora do âmbito da CETIP, tendo os acionistas renunciado, de forma expressa, ao direito de preferência de subscrever as debêntures, conforme declaração neste sentido, endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesta data.

(iii) **Série.** A Emissão será realizada em série única;

(iv) **Quantidade.** Serão emitidas 13 (treze) Debêntures;

(v) **Espécie.** As Debêntures são da espécie quirografária a ser convolada em com garantia real e com garantia adicional fidejussória, sendo que a garantia real atual será posteriormente substituída por garantia real imobiliária a ser outorgada pela Emissora, no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da celebração desta Escritura, alterando, dessa forma, a espécie da Debênture de quirografária para com garantia real e com garantia adicional fidejussória;

(vi) **Forma e Classe.** As Debêntures serão da forma nominativa e escritural, não conversível em ações ordinárias de emissão da Emissora. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitidos pelo Escriturador Mandatário (conforme definido abaixo). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, extrato em nome dos Debenturistas, expedido pela CETIP;

(vii) **Data de Emissão.** Para todos os efeitos desta Escritura, a data de emissão das Debêntures será no dia 05 de novembro de 2014 ("Data de Emissão");

(viii) **Valor Total da Emissão.** O valor total da emissão será de R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão");

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

(x) **Conversibilidade.** As Debêntures não serão conversíveis em ações ordinárias da Emissora;

(xi) **Prazo e Data de Vencimento.** As Debêntures terão prazo de vencimento de 36 (trinta e seis) meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 05 de novembro de 2017 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, previstas na Cláusula 5 abaixo;

(xii) **Prazo de Subscrição.** As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, mediante notificação enviada à Emissora nesse sentido, a partir da Data de Emissão. No prazo de até 05 (cinco) dias contados das subscrições, obriga-se a Emissora a disponibilizar cópia simples dos respectivos boletins de subscrição ao Agente Fiduciário e ao Escriturador Mandatário.



Handwritten initials and a signature.

13 FEV 2015

RA  
Res. T. D. e P. J.  
FLS.

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis  
Botucatu/SP  
022256  
Microfilme nº

(xiii) **Preço de Subscrição.** O preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Atualizado, acrescido dos Juros, conforme descrito na Cláusula 2.3 abaixo, calculada de forma *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva subscrição ("Data de Subscrição") e integralização das Debêntures ("Preço de Subscrição");

(xiv) **Integralização.** A integralização das Debêntures deverá ser realizada no ato das suas subscrições por meio de depósito do preço de subscrição na conta corrente da Emissora indicada nos respectivos boletins de subscrição. As Debêntures subscritas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional;

(xv) **Repactuação.** Não haverá repactuação das Debêntures; e

(xvi) **Encargos Moratórios.** Sem prejuízo da Remuneração, na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento das Debêntures nos prazos estipulados nesta Escritura, inclusive nas Cláusulas 2.3 e 2.4 abaixo, sobre os valores não pagos incidirão (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* 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.

### 2.3. Remuneração

As Debêntures farão jus a um *spread* de 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (conforme definido abaixo) calculado sobre o Valor Nominal atualizado ou saldo do Valor Nominal atualizado ("Remuneração"). A Remuneração será calculada conforme itens abaixo.

#### 2.3.1. Atualização Monetária e Cálculo de Atualização do Valor Nominal

As Debêntures terão seu Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal atualizado a partir da respectiva Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ("IPCA"), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("Valor Nominal Atualizado", "IBGE" e "Atualização Monetária", respectivamente) calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal das Debêntures ou saldo do Valor Nominal das Debêntures, segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

- VNa = Valor Nominal Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  
VNe = Valor Nominal de emissão ou saldo do Valor Nominal



Handwritten signatures and initials.

DUCEOP

13 FEV 2015

(Valor Nominal Remanescente após amortização de principal, incorporação de juros ou atualização monetária, se houver) das Debêntures, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

- onde:
- n = Corresponde ao número total de índices do IPCA considerados na atualização do Valor Nominal das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;
  - NIK = Valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização ou a data de atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário será considerado o valor do número-índice do mês de atualização;
  - NIK-1 = Valor do número-índice (IPCA) do mês anterior ao mês "k";
  - dup = Número de Dias Úteis entre a data de emissão ou da última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preços IPCA, sendo "dup" um número inteiro;
  - dut = Número de Dias Úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo "dut" um número inteiro.

**Observações:**

- i. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- ii. Considera-se data de aniversário o dia 05 de cada mês-calendário;
- iii. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do ativo em questão;
- iv. Caso no mês de atualização o número-índice não esteja disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão, conforme segue:

RA  
 Reg. T. D. e P. I.  
 PLS.

10  
 UNICAP DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CURSOS DE PÓS-GRADUAÇÃO  
 SOLUÇÕES 022256  
 Microfilme nº



7  
 [Handwritten signatures]

DUCESP  
04 11 14

$$\left( \frac{NI_{k-1}}{NI_{k-2}} \right)$$

- v. O fator resultante da expressão:  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  será considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- vi. O produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento;
- vii. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA conhecido até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto do Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA;
- viii. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior;
- ix. A aplicação do IPCA incidirá mensalmente, na data de aniversário da Emissão. O IPCA a ser considerado será o último divulgado na data de aniversário da Emissão.

**2.3.1.1.** Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo índice de correção substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal do IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas, para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, o último IPCA disponível até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, não sendo devidas quaisquer compensações quando da divulgação posterior do IPCA. Caso a respectiva taxa substituta seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois).

**2.3.1.2.** Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item anterior, a referida Assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizada até a data da divulgação do novo IPCA.

13 FEV 2015

RA  
REB. T.D.E.P.I.  
FIS.

022256  
CASA DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CART. DE RESCO. JUCESP  
BOTUCATU/SP  
Módulo nº



13 FEV 2015

*[Handwritten signature]*  
 Res. T. D. e P. L.  
 P.S.

10  
 022256  
 Microfilme nº  
 022256  
 Livro de Registro de Títulos e Documentos e Cartão de Índice de Títulos

2.3.1.3. Caso não haja acordo entre Emissora e o Debenturista acerca do parâmetro substituto, nos termos do item 2.3.1.1, as Debêntures em circulação deverão ser resgatadas automaticamente pela Emissora, com seus consequentes cancelamentos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Geral de Debenturistas referida no item anterior, pelo Valor Nominal nos termos da Escritura, acrescido da remuneração devida até a data de seu efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão ou da última data de pagamento de remuneração, conforme o caso. Nessa alternativa, para o cálculo da remuneração aplicável às debêntures a serem resgatadas, será utilizado o último número-índice IPCA disponível.

**2.3.2. Cálculo dos Juros**

As Debêntures renderão juros correspondentes a 9,00% (nove por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os Juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures desde a Data de Emissão ou da data de incorporação ou da Data de Pagamento dos Juros (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo).

Os Juros serão calculados conforme segue:

$$J = VN_{na} \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

- J = Valor dos juros devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
- VNa = Valor nominal atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- Fator Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \left\{ \left[ \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

onde:

- taxa = 9,0000;
- n = Número de Dias Úteis entre a data do evento anterior e a data do próximo evento, sendo "n" um número inteiro;
- DP = Número de Dias Úteis entre o último evento e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;
- DT = Número de Dias Úteis entre o último e o próximo evento, sendo "DT" um número inteiro.



CONSULTORIA JU  
 DE ACORDO  
 CP  
 PLANNER

DUESP  
04 11 14

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Protocolado e  
Microfilmado sob o nº 22363

13 FEB 2015

RA  
REB. T.D.E.P.  
FLS. 10

10  
UNIDADE DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E UN. DE FISC. JACQUÉ  
BOTUCATU/SP  
022256  
Microfilme nº

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
PLANNER

2.3.3. **Período de Capitalização:** O primeiro período de capitalização está compreendido entre a Data de Emissão e a primeira Data de Pagamento dos Juros, os demais períodos de capitalização estão compreendidos entre a Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento dos Juros. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento ("Período de Capitalização").

2.3.4. **Pagamento dos Juros:** O pagamento dos Juros da Emissão será realizado: (i) mensalmente, no dia 05 de cada mês, observado o Prazo de Carência (conforme definido abaixo), sendo o primeiro pagamento em 05 de junho de 2016; (ii) na Data de Vencimento; (iii) na Data de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo); ou, ainda, (iv) na data do Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) ("Data de Pagamento dos Juros").

2.3.4.1. No caso de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), os Juros serão devidos somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

2.3.5. **Prazo de Carência:** Durante os primeiros 18 (dezoito) meses após a Data de Emissão, não haverá Pagamento dos Juros, devendo a Remuneração ser incorporada, no dia 05 de maio de 2016, ao Valor Nominal atualizado ("Prazo de Carência").

2.3.6. **Amortização:** A Emissora deverá realizar o pagamento do Valor Nominal Atualizado na Data de Vencimento, na Data de Vencimento Antecipado ou na Data do Resgate Antecipado, conforme procedimentos estabelecidos pela CETIP.

**2.4. Resgate Antecipado**

2.4.1. A partir da Data de Emissão e até o trigésimo dia anterior a Data de Vencimento, a Emissora, a seu exclusivo critério, poderá, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado, parcial ou total das Debêntures ("Resgate Antecipado"), mediante notificação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência ("Notificação de Resgate Antecipado"). A Notificação de Resgate Antecipado deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento aos Debenturistas; (ii) o valor devido em razão do Resgate Antecipado, por Debênture, calculado nos termos do item 2.4.2. abaixo; (iii) se o resgate será total ou parcial; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado.

2.4.2. O valor a ser pago aos Debenturistas a título de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Atualizado, acrescido dos Juros, calculado *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado e de eventuais juros ou encargos moratórios, se for o caso ("Valor do Resgate Antecipado"), bem como, acrescido de prêmio correspondente a 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o valor do Resgate

Oficial de Registro de Títulos e Documentos da  
Comarca de Botucatu/SP

Antecipado, proporcional ao período remanescente até a Data de Vencimento. O cálculo do prêmio obedecerá à seguinte fórmula:

$$P = VRA \times \left[ \left( \frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{360}} \right]$$

onde:

P - Valor do prêmio devido na data do Resgate Antecipado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VRA - Valor do Resgate Antecipado;

taxa - 7,0000.

n - número de dias úteis entre a data do Resgate Antecipado e a data de Vencimento da Emissão.

**2.4.3.** O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio do Resgate Antecipado será feito (i) por meio dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, ou (ii) mediante depósito em conta corrente, conforme indicada por cada Debenturista, no caso de Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP.

**2.4.4.** Na hipótese de Resgate Antecipado parcial, adotar-se-á o critério de sorteio, a ser coordenado pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 55, § 2º, I, da Lei das Sociedades por Ações, e demais normas aplicáveis e com divulgação, inclusive no que concerne às suas regras. O Agente Fiduciário notificará os Debenturistas a respeito do resultado do sorteio em até 2 (dois) dias úteis contados de sua realização. Sendo que todas as etapas desse processo como apuração, validação, quantidade e habilitação dos Debenturistas serão efetuadas fora do âmbito da CETIP.

**2.4.5.** A Emissora deverá comunicar a realização do Resgate Antecipado das Debêntures à CETIP por meio de envio de correspondência escrita contendo o de acordo do Agente Fiduciário com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da realização resgate antecipado total ou parcial das Debêntures.

**2.4.6.** As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser canceladas pela Emissora.

**2.4.7.** Para fins de Resgate Antecipado, a Emissora poderá, ainda, utilizar eventuais recursos disponíveis na Conta Vinculada, oriundos das garantias de que trata a Cláusula 2.7.1.3, bem como respeitadas as regras do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, de que trata a presente Escritura e o Contrato de Conta Vinculada.

## 2.5. Condições de Pagamento

**2.5.1. Local de Pagamento.** Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados

13 FEV 2015



13 FEV 2015

*[Handwritten signature]*  
Reg. T. D. e P. I.  
HLS

*[Handwritten signature]*  
10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cart. de Pesq. Jurídica  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

pela Emissora através (i) da CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; (ii) do Banco Liquidante (conforme definido abaixo), caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP; ou (iii) por Transferência Eletrônica Disponível (TED), diretamente na conta corrente de titularidade do Debenturista e por este indicada, caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP. Para os fins do item (iii) acima, o Debenturista indicará à Emissora a respectiva conta bancária para pagamento em até 5 (cinco) dias úteis antes da data de pagamento/vencimento.

2.5.1.1. Após a efetivação dos pagamentos devidos pela Emissora ao Debenturista, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia do recibo de pagamento, dentro do prazo de 01 (um) Dia Útil da data do pagamento.

2.5.2. **Prorrogação dos Prazos.** Caso qualquer das datas de pagamento previstas na presente Escritura não seja um Dia Útil, considerar-se-ão automaticamente prorrogadas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente.

2.5.2.1. Para os fins da presente Escritura, considera-se "Dia Útil" qualquer dia em que bancos estejam autorizados a abrir ou não estejam obrigados a fechar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

2.5.3. **Imunidade Tributária.** Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção, sob pena de ter descontado de seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

2.6. **Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

2.6.1. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento da obrigação pecuniária.

2.7. **Garantia Real**

2.7.1. Para garantir o integral e pontual pagamento das obrigações previstas nesta Escritura, os Garantidores, através do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), em caráter irrevogável e irretratável, constituem alienação fiduciária, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 300 (trezentas) ações de emissão da Emissora, atualmente detidas pelos Garantidores, cujo valor de mercado (auferido por laudo de avaliação) ou valor contábil deverá

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
[Handwritten signature]  
LANNER

Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca  
Botucatu/SP  
10

DUPLICATA

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Protocolado e Microfilmado sob o nº 22363

corresponder a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ("Alienação Fiduciária de Ações").

2.7.1.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deverá ser celebrado nesta data, entre os Garantidores, a Emissora e o Agente Fiduciário, este último, na qualidade de representante do Debenturista, e permanecerá válido em todos os seus termos até a devida comprovação ao Debenturista e ao Agente Fiduciário da constituição e aperfeiçoamento de alienação fiduciária de bem imóvel(eis) inserido(s) no Empreendimento em favor do Agente Fiduciário, em benefício do Debenturista, cujo valor de mercado de referido(s) imóvel(eis) (auferido por laudo de avaliação) corresponda a, pelo menos, a 180% (cento e oitenta por cento) do Valor Total da Emissão ("Alienação Fiduciária de Bem Imóvel" e "Percentual da Garantia Imobiliária", respectivamente). As Partes concordam que a referida constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel ocorrerá dentro do prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da presente data.

2.7.1.2. Para fins de comprovação do Percentual da Garantia Imobiliária, a Emissora deverá apresentar, as suas expensas, avaliação do Empreendimento/imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, a ser realizada por empresa especializada, dentre as seguintes: (i) Colliers International do Brasil; (ii) Jones Lang La Salle do Brasil; (iii) Binswanger Brasil; (iv) Newmark Grubb Knight Frank; (v) Engebanc Engenharia e Serviços; (vi) Engeval Engenharia; (vii) Setape Engenharia de Avaliações; (viii) Consult Soluções Patrimonial; (ix) NBA Consultoria Patrimonial; (x) Equity Engenharia e Avaliações; (xi) Richard Ellis; e (xii) Cushman Wakefield. Eventuais outras empresas especializadas, diferentes das listadas acima, deverão ser previamente aprovadas pelo Debenturista, para fins de avaliação. A avaliação deverá ser refeita a cada 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, e novas garantias apresentadas ou garantias em excesso liberadas, para que o valor em garantia permaneça em, pelo menos, 180% (cento e oitenta por cento) do Valor Nominal atualizado.

2.7.1.3. Alternativamente à Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, a fim de compor o quadro de garantias da presente Emissão, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, proceder à cessão de recebíveis imobiliários da Emissora, igualmente oriundos do Empreendimento, em favor do Agente Fiduciário, em benefício do Debenturista, em valores que, conjuntamente, correspondam a, pelo menos, a 150% (cento e cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão ("Recebíveis Imobiliários", "Cessão de Recebíveis Imobiliários" e "Percentual da Garantia em Recebíveis Imobiliários", respectivamente) por instrumento devidamente constituído para este fim ("Instrumento de Cessão de Recebíveis Imobiliários"). As Partes igualmente concordam que a referida constituição e aperfeiçoamento da Cessão de Recebíveis Imobiliários ocorrerá dentro do prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da presente data.

2.7.1.4. As Partes acordam, ainda, a possibilidade de cumulação de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e de Cessão de Recebíveis Imobiliários, a fim de compor o quadro de garantias da presente Emissão, sendo certo que estas diferentes garantias deverão observar e serem outorgadas rigorosamente à razão, respectivamente, do Percentual de Garantia Imobiliária e Percentual de Garantia em Recebíveis Imobiliários.

13 FEV 2015

*[Handwritten signature]*  
REG. T. D. S. P. I. 3  
H.S.

*[Handwritten signature]*

022256  
Cidade de Registro de Títulos e Documentos e Cia. de Registro de Títulos e Documentos  
Botucatu/SP  
Microfilme nº

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
EF  
ANNEX

*[Handwritten signature]*

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Botucatu/SP

13 FEV 2015

2.7.1.5. Os Recebíveis Imobiliários de que tratam as Cláusulas 2.7.1.3 e 2.7.1.4 acima, deverão necessariamente obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade e procedimentos:

- (i) Só serão aceitos em garantia Recebíveis Imobiliários cuja cobrança e gestão seja realizada por empresa terceirizada especializada, de acordo com a cláusula 2.10.4 abaixo, que deverá observar e garantir as condições definidas nesta Cláusula;
- (ii) Os devedores dos Recebíveis Imobiliários deverão ser notificados para efetuarem os pagamentos pendentes na Conta Vinculada da Emissão;
- (iii) Os Recebíveis Imobiliários deverão ser oriundos do Empreendimento e de contratos com previsão de alienação fiduciária do bem imóvel garantidor;
- (iv) Os 10 (dez) maiores devedores individuais da carteira de Recebíveis Imobiliários não poderão possuir, em conjunto, mais de 30,0% (trinta por cento) do total de recebíveis;
- (v) Não serão aceitos Recebíveis Imobiliários cujos devedores possuam mais de 30,0% (trinta por cento) de sua renda comprometida com o pagamento das parcelas cedidas;
- (vi) Os Recebíveis Imobiliários não poderão estar concentrados em CPFs e CNPJs do grupo econômico da Emissão e/ou de seus sócios; e
- (vii) Uma única pessoa física não poderá ser a devedora de mais de 10% (dez por cento) da carteira total de Recebíveis Imobiliários, fornecida em garantia.

*RA*  
REG. T. D. E. P. I.  
P. S.

2.7.1.6. As Partes concordam que a Alienação Fiduciária de Ações permanecerá vigente até a devida constituição, formalização e registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e/ou dos respectivos instrumentos de Cessão de Recebíveis Imobiliários, até os limites do Percentual da Garantia Imobiliária e/ou do Percentual da Garantia em Recebíveis Imobiliários, respectivamente e/ou proporcionalmente, quando o Agente Fiduciário deverá tomar as medidas necessárias para a sua liberação.

## 2.8. Fundo de Reserva

2.8.1. A Emissora deverá constituir, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês da Emissão, contado a partir da Data de Emissão, Fundo de Reserva em Conta Vinculada da Emissora, a ser utilizado para garantir a quitação das Debêntures na Data de Vencimento ("Fundo de Reserva").

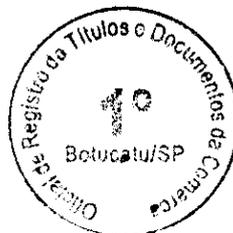
2.8.1.1. O Fundo de Reserva será constituído em 6 (seis) parcelas iguais, mensais e consecutivas. O valor das parcelas será definido conforme fórmula a seguir:

$$FR = \frac{VN_{a_{30}}}{5} * Q, \text{ onde:}$$

Q – Quantidade de Debêntures em circulação;

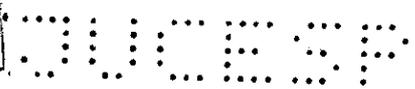
FR – Valor da Parcela do Fundo de Reserva calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_{a_{30}}$  – Valor Nominal atualizado no dia útil seguinte à data de Pagamento dos Juros do 30º mês, contado a partir da Data de Emissão.



10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
CP  
LANNER



2.8.3. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Reserva / Conta Vinculada, no período compreendido entre o 31º (trigésimo primeiro) mês da Emissão e a Data de Vencimento, para fins de solicitar e realizar o Resgate Antecipado de Debêntures, observado os termos e condições de que trata a Cláusula 2.4 acima.

2.8.3. Os recursos provisionados para o Fundo de Reserva, deverão ser aplicados exclusivamente em Títulos Públicos Federais e CDBs de Bancos brAAA.

2.9. Garantia Fidejussória

2.9.1. Os Fiadores, mediante a celebração da presente Escritura, obrigam-se perante o Debenturista, na qualidade de fiadores e principais pagadores de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito desta Escritura. As presentes fianças são prestadas em caráter irrevogável e irretroatável para todos os efeitos legais, até o integral cumprimento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias previstas na presente Escritura ("Valor Garantido"). Os Fiadores renunciam, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 366, 368, 827, 835, 837, 838 e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), bem como no artigo 595 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

2.9.2. Cabe ao Agente Fiduciário, conforme função que lhe é atribuída por esta Escritura e pela Lei das S. A., requerer a execução das presentes fianças previstas acima, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência de pagamento de toda e qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura.

2.9.3. O Valor Garantido deverá ser pago pelos Fiadores em até 10 (dez) dias após o recebimento de notificação, por escrito, do Agente Fiduciário aos Fiadores. Tal notificação deverá ser emitida pelo Agente Fiduciário em até 03 (três) Dias Úteis contados da verificação da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures na data de pagamento definida na presente Escritura. O pagamento deverá ser realizado, fora do âmbito da CETIP, e de acordo com as instruções recebidas do Agente Fiduciário.

2.9.4. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos do Debenturista caso venham a honrar, total ou parcialmente, as fianças objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Fiadores obrigam-se a somente exigir tais valores da Emissora após o Debenturista ter recebido integralmente o Valor Garantido.

2.9.5. As presentes fianças entrarão em vigor na Data de Emissão e permanecerão válidas em todos os seus termos até o cumprimento integral de todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da presente Emissão.

2.9.6. As presentes fianças poderão ser executadas e exigidas pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido.



13 FEV 2015



13 FEB 2015

2.9.7. Por fim, no âmbito das presentes fianças e para todos os fins de direito, os Fidejussores declaram e garantem que obtiveram todas as aprovações societárias necessárias para a prestação desta garantia, de modo a mantê-la válida e eficaz.

2.9.8. Na hipótese de insolvência de qualquer dos Garantidores, a Emissora deverá apresentar substituto idôneo. Na hipótese de não aprovação do novo substituto, os Debenturistas poderão declarar o vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que a insolvência de qualquer um dos Garantidores não ensejará na liberação dos demais quanto às garantias prestadas.

2.9.9. Os Garantidores desde já reconhecem que o aditamento, alteração e/ou modificação dos termos e condições das Debêntures e estabelecidos nesta Escritura não importarão em novação, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, até o pagamento integral do Valor Garantido.

2.10. Fundo de Obras

2.10.1. A Emissora deverá constituir, a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento das Debêntures ou até a conclusão do Empreendimento, Fundo de Obra em Conta Vinculada da Emissora, a ser utilizado para garantir a totalidade dos recursos necessários à conclusão das obras do Empreendimento ("Fundo de Obras" e "Obras", respectivamente), cujos recursos serão oriundos de toda e qualquer alienação de unidades imobiliárias do Empreendimento, que gerem fluxo financeiro à Emissora durante o prazo de vigência das Debêntures e que não componham o Percentual de Garantia em Recebíveis Imobiliários, conforme abaixo estipulado.

2.10.2. O Fundo de Obras terá o seu valor limite determinado pelo custo global das Obras do Empreendimento, que consiste no montante de R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), conforme orçamento do custo global das Obras previamente apresentado pela Emissora ao Agente Fiduciário ("Valor Alvo do Fundo de Obras"). Adicionalmente, a Emissora deverá apresentar ao Agente Fiduciário, trimestralmente, a iniciar após o prazo de 03 (três) meses contados da Data de Emissão, orçamentos intermediários de Obras, contendo os custos a serem incorridos nas Obras do Empreendimento para o período de 03 (três) meses subsequentes à apresentação de cada um dos referidos orçamentos intermediários trimestrais ("Orçamentos Intermediários Trimestrais"). Todos os Orçamentos Intermediários Trimestrais das Obras do Empreendimento serão ratificados e aprovados pela empresa de avaliação de obras imobiliárias **TERCOPLAN TERCEIRIZAÇÃO LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.441.776/0001-10, às expensas do Debenturista, dentro do prazo de 03 (três) Dias Úteis da data de recebimento de cada orçamento pela empresa avaliadora. Com a aprovação de cada Orçamento Intermediário Trimestral, os recursos constantes do Fundo de Obras serão liberados à conta de livre movimento da Emissora, no montante estipulado nos respectivos Orçamentos Intermediários Trimestrais, dentro do prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados das notificações trimestrais de aprovação dos orçamentos, emitidas pela **TERCOPLAN TERCEIRIZAÇÃO LTDA - ME** ao Agente Fiduciário, ao final do prazo de 03 (três) Dias Úteis de análise.

Handwritten signature and stamp: RES. T.D.E.P.I. FIS. 16

Stamp: 10 Centro de Registro de Títulos e Documentos e Cart. de Arquivo Judicial Botucatu/SP 022256

Stamp: CONSULTORIA JURÍDICA DE ACORDO SP PLANNER

Stamp: Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca Botucatu/SP 10

DUCE SP  
1111

13 FEV 2015

2.10.2.1. O Valor Alvo do Fundo será trimestralmente reduzido por meio do abatimento dos valores constantes dos Orçamentos Intermediários Trimestrais, em razão do desenvolvimento das Obras.

2.10.3. A partir da Data de Emissão, a Emissora se obriga a receber todas e quaisquer receitas oriundas das alienações de unidades imobiliárias do Empreendimento direto na Conta Vinculada, para fins de composição do Valor Alvo do Fundo de Obras. Uma vez atingindo o Valor Alvo do Fundo de Obras, bem como constituído todo o Percentual de Garantia em Recebíveis Imobiliários, o Agente Fiduciário autorizará o Banco Liquidante a proceder à liberação dos recursos excedentes que eventualmente estiverem disponíveis na Conta Vinculada, à conta de livre movimento da Emissora, mantendo-se na Conta Vinculada, desta forma, os recursos que compõem o Valor Alvo do Fundo de Obras, cujas parcelas serão liberadas trimestralmente para fins de conclusão do Empreendimento, e os recebíveis/recursos oriundos da Cessão de Recebíveis em garantia da Emissão.

2.10.4. Para os fins desta Cláusula 2.10, a Emissora contratará, às suas expensas, empresa especializada de cobrança de débitos, para fins de acompanhamento e cobrança de todos os Recebíveis Imobiliários oriundos do Empreendimento.

**3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

3.1. Os recursos captados pela Emissora nos termos desta Escritura serão utilizados para custeios de Obras do Empreendimento, observadas as destinações específicas que dispõem as Cláusulas 1.2.4.1 e 1.2.4.2 acima.

**4. COMUNICAÇÕES**

**4.1. Publicidade**

Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados pela Emissora, na forma de avisos ao Debenturista, e endereçados ao Agente Fiduciário, em até 03 (três) Dias Úteis da ocorrência do respectivo evento ou de seu conhecimento, conforme o caso.

**4.2. Endereçamento**

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

**Se para a Emissora e/ou para os Garantidores:**

At. Sr. Érico O. V. Brosco Vaz / Sr. Leonardo C. M. Paranaguá

Endereço: Rua Piedade, nº 160, sala 02

CEP: 18.680-050, Lençóis Paulista - SP

RF  
Reg. T. De P. J.  
P.L.S.

10  
Cartão de Registro de Títulos e Documentos e Cartão de Passos  
BOLUCATU SP  
Microfilme nº 022256



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Protocolado e  
Microfilmado sob o nº 22353

DUCESP  
04 11 14

Telefone: (14) 3269-1818

E-mail: erico@terraimoveis.eng.br / lparanagua@icloud.com

13 FEB 2015

**Se para o Agente Fiduciário:**

At. Sra. Viviane Rodrigues

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar

CEP: 04538-132

Telefone: (11) 2172-2628

E-mail: vrodrigues@planner.com.br / tlima@planner.com.br / fiduciario@planner.com.br

4.2.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento", expedido por empresa de correio ou por telegrama. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo. Os originais correspondentes deverão ser encaminhados para os respectivos endereços em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

4.2.2. No caso de mudança de qualquer dos dados de contato acima, tal alteração deverá ser comunicada à Emissora, e esta deverá comunicar a mudança prontamente ao Agente Fiduciário.

**5. VENCIMENTO ANTECIPADO**

5.1. Observado o procedimento disposto no item 5.1.1. abaixo, as obrigações da Emissora decorrentes da presente Escritura vencerão antecipadamente, e será exigível pelo Debenturista o imediato pagamento, pela Emissora e pelos Fiadores, do Valor Nominal das Debêntures acrescido da Remuneração, incidente desde a Data de Emissão até a data do seu efetivo pagamento, e demais encargos aplicáveis, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência das seguintes hipóteses (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado"):

(i) falta de cumprimento pela Emissora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto aos Debenturistas em decorrência desta Escritura ou dos demais documentos da operação, desde que não sanado tal descumprimento no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis;

(ii) falta de cumprimento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura e/ou na Alienação Fiduciária de Ações e/ou na Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e/ou na Cessão de Recebíveis Imobiliários, desde que o descumprimento não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que for recebido aviso escrito enviado pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista;

(iii) no caso de alienação, pela Emissora, dos ativos imobiliários que compõem ou comporão a Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, exceto se efetuadas tais operações com a

RA  
Res. T. D. e P. J.  
P.S.

18

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cia. de Fiança LAROCK  
BOTUCATU/SP  
022256  
Microfilme nº

CONSULTORIA JURÍDICA  
EM DE ACORDO  
OP.  
PLANNER

Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca  
Botucatu/SP

prévia aprovação de Debenturistas, representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em circulação, sempre garantindo a substituição de garantia;

(iv) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, dos Garantidores, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (b) decretação de falência da Emissora, dos Garantidores, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora, pelos Garantidores, por qualquer Controlada e/ou por qualquer Controlada; ou (d) pedido de falência da Emissora, dos Garantidores, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;

(v) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial da Emissora, dos Garantidores, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo processamento ou pedido, ou ainda qualquer outra forma de acordo coletivo com credores, da Emissora, dos Garantidores e/ou de qualquer Controladora e/ou Controlada da Emissora;

(vi) transformação de forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei 6.404/76;

(vii) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora, os Garantidores, qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, exceto se previamente autorizado pelos Debenturistas, representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em circulação;

(viii) alteração ou transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista nos artigos 116 e 243, §2º, da Lei 6.404/76), direto ou indireto, da Emissora, dos Garantidores, de qualquer Controladora e/ou de qualquer Controlada, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em circulação;

(ix) cancelamento, revogação, suspensão ou não renovação de qualquer licença, concessão, autorização, permissão e/ou alvará necessário e/ou útil para a Emissora ou para as Garantidoras conduzirem regularmente suas atividades, em conformidade com todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, bem como a ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(x) inadimplemento, pela Emissora, os Garantidores, qualquer Controladora e/ou qualquer Controlada, de qualquer decisão judicial final e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora, as Garantidoras e/ou qualquer Controlada;

(xi) constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) sobre ativo(s) da Companhia e/ou dos Garantidores,

13 FEV 2015

*[Handwritten signature]*  
Res. T. D. E. P. I.  
P. S.

*[Handwritten mark]*

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cia. de Assessoria  
Botucatu/SP  
Microfilm nº **022256**

Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca  
Botucatu/SP  
10

CONSULTORIA  
DE ACORDO  
CP  
PLANNEY

que atualmente compõem as Garantias das Debêntures, exceto:

- (a) se previamente autorizado pelo Debenturistas;
- (b) por Ônus existentes na Data de Emissão; ou
- (e) por Ônus constituídos para financiar a aquisição, pela Companhia, pela Garantidora e/ou por qualquer Controlada, após a Data de Emissão, de qualquer ativo, desde que o Ônus seja constituído exclusivamente sobre o ativo adquirido;
- (xii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Companhia, pelos Garantidores e/ou por qualquer Controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de parte substancial de seus ativos de valor de mercado superior a R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais);
- (xiii) a declaração de vencimento antecipado de qualquer outro contrato, cédula ou instrumento firmado pela Emissora com quaisquer instituições financeiras cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) ou equivalente em outras moedas, desde que tal inadimplemento e/ou situação de vencimento antecipado não seja regularizado/revertido dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da respectiva ciência deste evento, pela Emissora;
- (xiv) se o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou, quando for o caso, o Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel / Instrumento de Cessão de Recebíveis Imobiliários não for devidamente efetivado ou formalizado, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, ou se referida garantia, por qualquer fato atinente ao seu objeto se tornar inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Debêntures ao Debenturista, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo instrumento de garantia;
- (xv) caso a Alienação Fiduciária de Ações e/ou a Alienação Fiduciária de Bem Imóvel / Cessão de Recebíveis Imobiliários sejam objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro, com a obtenção de decisão, de juízo brasileiro, tribunal arbitral ou internacional, ainda que liminar ou precária, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), ainda que sujeito a recurso, que, a critério do Debenturista, afete o exercício de qualquer de seus direitos relativos à garantia vinculada à presente Emissão e tal decisão, sentença ou acórdão não seja revertido em sua plenitude no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data da respectiva intimação, e desde que não tenha havido substituição ou reforço da garantia nos termos da presente Escritura e do respectivo instrumento que formaliza a Alienação Fiduciária de Ações e/ou da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel / Cessão de Recebíveis Imobiliários;
- (xvi) se a Emissora sofrer legítimo protesto de título por cujo pagamento seja responsável, ainda que na condição de garantidora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil de reais) ou equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar do referido protesto: (a)

13 FEV 2015

RA

REG. T. D. P. L.  
P. S.

10  
Circulo de Registro de Títulos e Documentos e Cia de Fomento JACUÍ  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
Botucatu/SP  
10

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACÓRDÃO  
OP  
PLANNER

seja validamente comprovado que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (b) o protesto for cancelado; (c) forem prestadas garantias suficientes para cobrir o débito em prazo; ou, ainda, (d) houver sustação do protesto;

(xvii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, imprecisas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Garantidores no âmbito da Emissão;

(xviii) se a Alienação Fiduciária de Bem Imóvel / Cessão de Recebíveis Imobiliários não for constituída em até 6 (seis) meses a contar da presente data;

(xix) se a Emissora e os Garantidores não reforçarem, em caso de perecimento, perda ou depreciação, sempre que o Debenturista entender necessário, as garantias constituídas no âmbito da presente Emissão, dentro do prazo que lhe for designado pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário;

(xx) se a Emissora deixar de providenciar e encaminhar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário, durante a vigência dessa Escritura, e até que todos os pagamentos nela previstos restem totalmente recebidos, a atualização anual do Relatório de Rating da presente Emissão, bem como caso a nota a ela inicialmente atribuída venha a ser, a qualquer tempo, inferior a "brA-(menos)";

(xxi) se os recursos captados mediante a presente Emissão forem utilizados para outros fins, diversos daqueles previstos nesta Escritura;

(xxii) se a Terra Imóveis proceder à redução, transferência, alienação e/ou oneração de quaisquer dos ativos que compõem o seu patrimônio, bem como caso venha a ampliar o seu nível de endividamento;

(xxiii) se a Terra Imóveis deixar de proceder à auditoria contábil independente em suas demonstrações financeiras, a partir do encerramento do exercício social de 2014; ou

(xxiv) na ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro.

5.1.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para o qual será necessária a aprovação dos Debenturistas representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em circulação. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento, em moeda corrente nacional, do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures em Circulação, acrescido dos Juros, calculados pro rata temporis, desde a Data de Emissão, ou a Data de Pagamento dos Juros

13 FEB 2015

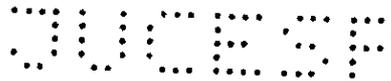
RA

10.0.P.L.  
P.L.S.

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
CP  
PLANER

Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca  
10  
Botucatu/SP



imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de realização da Assembleia Geral de Debenturistas, que decretou o vencimento antecipado das Debêntures (“Data de Vencimento Antecipado”), sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos nesta Escritura de Emissão.

5.1.2. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia de Debenturistas mencionada no item 5.1.1 por falta de quórum, ou (ii) não haver deliberação favorável à continuidade das Debêntures, atendido o quórum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

**6. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES**

6.1. Até a Data de Vencimento, a Emissora e os Garantidores, naquilo que couber, neste ato se obrigam perante o Debenturista, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura:

a) a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista:

(i) em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópia das demonstrações financeiras completas, acompanhadas das notas explicativas e de parecer dos auditores independentes, bem como cópia de quaisquer comunicações feitas pelos auditores independentes à Emissora e/ou às suas administrações e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou às contas da Emissora;

(ii) na mesma data de suas publicações, os atos e decisões referidos na Cláusula 4.1 acima;

(iii) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;

(iv) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora ou pelos Garantidores, imediatamente após o seu recebimento, desde que os valores envolvidos nas correspondências ultrapassem 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão ou relacionada a um Evento de Inadimplemento ou ameaça de Evento de Inadimplemento;

(v) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações perante o Debenturista, no prazo de até 3 (três) dias contados da respectiva data de vencimento;

(vi) todos os documentos necessários à elaboração do relatório anual previsto no item (xvi) da Cláusula 9.4.1 abaixo, com, no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data de disponibilização do mesmo nos locais indicados no item (xvii) da Cláusula

13 FEB 2015

22

ASS. T.D.E.P.T.  
FLS. 22

22

10

CARTELA DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CANCELAMENTO DE TÍTULOS  
BOTUCATU-SP  
022256

Microfilme nº

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACÓRDÃO  
CP  
PLANNER

Handwritten signature

Handwritten signature



04 11 14

9.4.1; e

(vii) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização integral ou parcial dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Emissora acerca da forma de utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, estritamente nos termos da Cláusula 3.

b) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade aceitos na República Federativa do Brasil, e permitir que representante do Debenturista e/ ou do Agente Fiduciário (ou de auditor independente por estes contratados) tenha acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora e dos Garantidores;

c) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

d) notificar o Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção, suspensão ou que de qualquer forma possa afetar as atividades da Emissora e/ou dos Garantidores;

e) não pagar dividendos, salvo o dividendo mínimo obrigatório estipulado no artigo 202 da Lei das S. A., nem qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, se estiver em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos ao Debenturista, relativos às Debêntures objeto desta Escritura, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;

f) manter a existência de sua personalidade jurídica e das operações inerentes a seu objeto social, em estrita conformidade com a legislação aplicável, bem como válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao regular funcionamento da Emissora e dos Garantidores, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

g) proteger os bens dados em garantia da presente Emissão contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a realização e efetivo recebimento dos referidos ativos;

h) promover o registro Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e/ou do Instrumento de Cessão de Recebíveis Imobiliários nos Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes, conforme o caso, nos prazos e forma previstos nesta Escritura e no respectivo contrato, bem como praticar todos os demais atos, firmar todos os documentos e realizar todos os registros adicionais requeridos pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exequibilidade e solidez da garantia real prevista nesta Escritura;

13 FEV 2015

res. T.D. e P.L.  
F.L.S.

10  
Cartório de Registro de Imóveis e Documentos e C.M. de Recurso Judicial  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

Oficial de Registro de Títulos e Documentos da  
Botucatu/SP  
10

CONSULTORIA  
DE ACORDO  
PLANVET





são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

(xiii) estão, assim como as controladoras e as controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não tenha em Efeito Adverso Relevante; e

(xiv) relativamente à negociação e celebração desta Escritura, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e de quaisquer outros documentos relacionados a Emissão: (i) estão agindo por conta própria e que, independentemente do Debenturista, e sem qualquer interferência desse, efetuaram sua própria análise dos referidos instrumentos, avaliando, ainda, que a Emissão e a outorga da respectiva garantia é adequada ao seu perfil de risco e sua experiência no mercado financeiro; e (ii) estão capacitadas a assumir - como, de fato, assumem - os riscos das obrigações da presente Emissão, que declaram conhecer.

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

7.3. A Emissora e os Garantidores serão obrigados a indenizar e reembolsar o Debenturista e o Agente Fiduciário, mantendo-os isentos de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, lucro cessante, danos diretos e indiretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por estes, em relação a qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento. Tais indenizações e reembolsos serão devidos sem prejuízo do direito do Debenturista, de declarar o vencimento antecipado das Debêntures. A obrigação de indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário, nos termos da presente Cláusula, não será válida e eficaz caso a Emissora se mantenha adimplente com o pagamento do montante atualizado do Valor Total da Emissão e demais valores devidos, nos termos e condições constantes desta Escritura.

## 8. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das S.A., a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas ("Assembleia Geral de Debenturistas").

8.1.1. A convocação das assembleias gerais de Debenturistas poderá ser feita pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por Debenturistas que representem, no mínimo, a titularidade de 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes, nos termos da Cláusula 6.27, respeitadas outras regras relacionadas a prazos e publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes na Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão, ficando dispensada a

13 FEB 2015

26

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis  
Botucatu/SP  
022256  
Matrícula nº

Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis  
Botucatu/SP  
10

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
CP  
PLANNER

041114

convocação no caso de presença da totalidade dos Debenturistas.

8.1.2. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao representante do Debenturista eleito pelos demais Debenturistas.

8.1.3. Nas deliberações da Assembleia de Debenturistas, a cada Debênture caberá 1 (um) voto

8.1.4. Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

8.2. Sem prejuízo dos demais atos que envolvam os interesses do Debenturistas, a prática dos atos elencados abaixo dependerá de prévia e expressa aprovação dos Debenturistas, representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em circulação, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures:

- (i) alteração de quaisquer termos e/ou condições desta Escritura e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel / Instrumento de Cessão de Recebíveis Imobiliários quando da sua substituição pelo contrato de alienação de ações (nos demais incluir também), com exceção da alteração ao disposto na Cláusula 1.3 acima;
- (ii) modificação de qualquer dos direitos atribuídos ao Debenturista por meio desta Escritura; e
- (iii) substituição do Agente Fiduciário.

8.2.1. Para fins da Cláusula 8.2 acima, a manifestação dos Debenturistas sobre as matérias se dará por meio de Assembleia Geral de Debenturistas, especialmente convocada para este fim.

8.3. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

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

9. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação

9.1.1. A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura a

13 FEB 2015

Handwritten signature and stamp: REG. T. D. E. P. I. FLS.

Stamp: 10 Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cart. de Pagos - Botucatu/SP Microfilme nº 022256

Stamp: CONSULTORIA JURÍDICA DE ACORGO PLANNER

Stamp: Ofício de Registro de Títulos e Documentos - Botucatu/SP











Escritura ou no Contrato de Alienação Fiduciária e, quando for o caso, da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, indicando o local em que o Agente Fiduciário fornecerá aos Interessados maiores esclarecimentos.

(xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; e

(xxii) acompanhar, junto à Emissora, em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado nesta Escritura.

### 9.5. Atribuições Específicas

9.5.1. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora, para a proteção e defesa dos interesses do Debenturista e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, observados os termos desta Escritura:

(i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, nos termos da Cláusula 5 desta Escritura;

(ii) observados os termos e condições desta Escritura, executar o Contrato de Alienação Fiduciária e, quando for o caso, da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, aplicando o produto da execução na amortização ou liquidação integral das obrigações da Emissora assumidas nos termos das Debêntures e desta Escritura;

(iii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos do Debenturista;

(iv) requerer a falência da Emissora e/ou dos Garantidores; e

(v) representar o Debenturista em processo de falência, recuperação, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (i) a (v) da Cláusula 9.5.1 acima se, o Debenturista assim o autorizar.

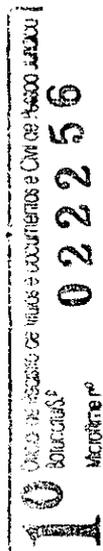
### 9.6. Remuneração do Agente Fiduciário

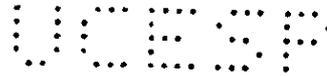
9.6.1. A título de remuneração pelo serviço de Agente Fiduciário, parcelas anuais de R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais), devida a primeira no 5º dia útil após a data da assinatura da Escritura de Emissão e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes. Serão devidas parcelas anuais até a liquidação integral das Debêntures, caso elas não sejam quitadas na data de seu vencimento.

13 FEV 2015



37





13 FEB 2015



9.6.1.1. O pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverão ser feitos à Planner, acrescidos dos valores relativos aos impostos e incidentes sobre o faturamento: ISSQN (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social) incluindo quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que a Planner receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes;

9.6.1.2. As parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGPM, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada "pro rata temporis";

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

9.6.2. No caso de inadimplemento no pagamento das debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures após a emissão, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das debêntures os eventos relacionados à alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados à amortização das debêntures não são considerados reestruturação das debêntures.

9.6.3. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício de nossa função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação.

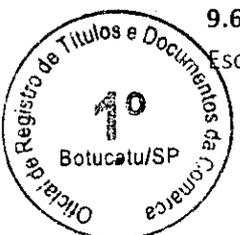
9.6.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento das debêntures, caso o Agente Fiduciário, ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros,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

9.6.5. 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 do Debenturista deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelo Debenturista e, posteriormente, conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Emissora.

9.6.6. A Emissora, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, como condição da presente Escritura, até a integral liquidação das Debêntures, outorga ao Agente Fiduciário os poderes

31

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Ofício de Registro de Imóveis  
Botucatu/SP  
022256  
Microfilme nº



necessários para praticar todos os atos previstos nesta Escritura, nos demais documentos relacionados à Emissão. O mandato outorgado nesse ítem será objeto de instrumento autônomo, na forma do documento constante do Anexo II a esta Escritura.

9.6.7. A remuneração ora proposta não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, quais sejam: reconhecimento de firmas, cópias autenticadas, notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadas, despesas com especialistas, tais como, auditoria e/ou fiscalização entre outros.

9.7. Despesas

9.7.1. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos.

9.7.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em até 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora mediante entrega das vias originais dos comprovantes de pagamento.

9.7.3. 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 do Debenturista deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo Debenturista, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelo Debenturista incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão do Debenturista. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Debenturista, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Debenturista para cobertura do risco da sucumbência.

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

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) extração de certidões e despesas cartorárias e com correios quando necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário;
- (iii) locomoções entre Estados da República Federativa do Brasil e respectivas hospedagens, e alimentação quando necessárias ao desempenho das funções;

13 FEV 2015

*[Handwritten signature]*  
Reg. T. D. E. P. I.  
FLS.

*[Handwritten mark]*

10  
CÁDASTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CRI DE FUNDOS AJUSTOU  
BOTUCATU/SP  
Microfilme nº 022256

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
CP  
PLANNER

*[Handwritten signature]*

Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca Botucatu/SP

(iv) despesas com especialistas, tais como assessoria legal ao Debenturista, em caso de vencimento antecipado das Debêntures, bem como depósitos, custas e taxas judiciais de ações judiciais propostas pelo Debenturista, por meio do Agente Fiduciário, ou decorrentes de ações intentadas contra estes, no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante do Debenturista; e

(v) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses do Debenturista.

## 10. BANCO LIQUIDANTE E ESCRITURADOR MANDATÁRIO

10.1. O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 atuará como banco liquidante ("Banco Liquidante") e a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 atuará como escriturador mandatário das Debêntures ("Escriturador Mandatário").

## 11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

### 11.1. Aditamentos

Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser firmados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelos Garantidores e, posteriormente, arquivados na JUCESP, bem como registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, pela Emissora, a suas expensas, em até 15 (quinze) dias contados de sua celebração.

### 11.2. Renúncia

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

### 11.3. Irrevogabilidade e Independência

11.3.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

11.3.2. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o

13 FEV 2015

*[Handwritten signature]*

T. D. S. P. / Botucatu / SP

36

10 Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica Botucatu/SP Microfilme nº 022256

Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca Botucatu/SP

CONSULTORIA JURÍDICA DE ACORDO PLANER



DUCESP  
04 11 14

11.7. Lei Aplicável e Foro

11.7.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

E, por se encontrarem, assim, justos e contratados, assinam a presente Escritura em 4 (quatro) vias, de igual teor e para um só efeito legal, na presença e juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 31 de outubro de 2014.

[REMANEJANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO]



13 FEV 2015  
Handwritten signature and stamp: REG. T. D. P. J. 30

Handwritten mark: 30

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

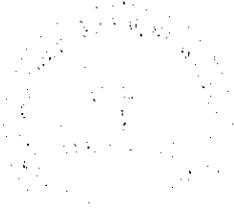


(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Colocação Privada de Debêntures, da Espécie Quirográfic, a ser Convoleada em com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, Em Série Única, da DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A., celebrado em 31 de outubro de 2014.)

DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A.

Emissora

Nome: Leonardo C. M. Paranaquá  
Cargo: DIRETOR



PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Viviane Rodrigues  
Cargo: Diretora

Nome: Zélia Souza  
Cargo: Procuradora



13 FEB 2015  
Handwritten initials and stamp: 10 D.E.P.I. 39 P.S.

39  
10  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CANCELAMENTO DE TÍTULOS  
BOTUCATU/SP  
022256  
Microfilme nº

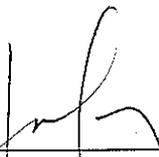


R  
Mic

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Protocolado e  
Microfilmado sob o nº **22363**

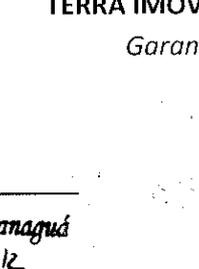
(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura, de Primeira Emissão de Colocação Privada de Debêntures, da Espécie Quirográfica, a ser Convolidada em com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, Em Série Única, da DLL MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A., celebrado em 31 de outubro de 2014.)

TERRA IMÓVEIS LTDA.  
Garantidor

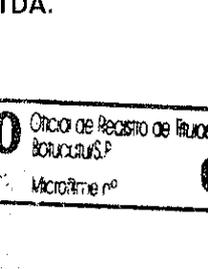
  
Nome: Leonardo C. M. Paranaguá  
Cargo: PRODUTOR

**10** Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica  
Botucatu/SP  
Microfilme nº **022256**

YUKON CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.  
Garantidor

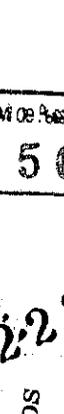
  
Nome: Leonardo C. M. Paranaguá  
Cargo: ADMINISTRADOR

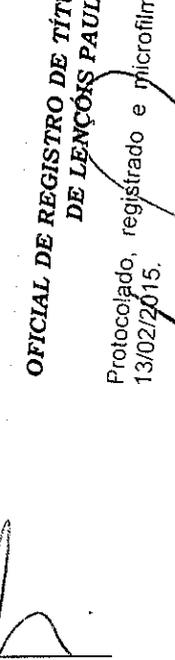
LC INCORPORADORA DE IMÓVEIS EIRELI - EPP  
Garantidor

  
Nome: Leonardo C. M. Paranaguá  
Cargo: PROCURADOR

**22363**  
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DE LENÇÓIS PAULISTA - SP  
Protocolado, registrado e microfilmado sob nº 22.363 em  
13/02/2015.  
Esc.: 1.811,80, Est.: 514,94, Cart.: 381,43, R.C.: 95,36, T.J.: 95,36,  
Desp.: 0,00, Total: 2.898,89  
13/02/2015  
SAIAS RANDO JUNIOR - OFICIAL SUBSTITUTO

Testemunhas:

1.   
Nome: Cesário B. Passos  
CPF: RG: 43.633.910-9

2.   
Nome: MARCELO L. YAZAK  
CPF: 352.864.798-12

Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca  
**10**  
Botucatu/SP

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIÊNCIA,  
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO  
JUICESP  
DEBÊNTURE  
CERTIFICADO DE REGISTRO  
SOB O NÚMERO ED001551-9/000  
SECRETARIA GERAL EM EXERCÍCIO

ESTADO DE SAO PAULO  
4 NOV. 2014

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
CP  
PLANNER

RECEBUE  
41140

Protocolado  
assinado sob n.  
15176

Oficial	1811,8
Estado	514,94
Ipesp	381,43
Sinoreg	95,36
Tribunal	95,36
AR/Dil	0,00
Outros	0,00
<b>Total</b>	<b>2898,89</b>

1º Oficial de Registro Títulos e Documentos  
Comarca de Botucatu - SP  
Rua General Telles, 1915 - Centro - CEP.: 18.602-120  
Protocolado sob nº 00017944 em 13/03/2015  
**REGISTRO nº 00022256 em 16/03/2015**  
REGISTRO PRIMITIVO...  
Botucatu, 16/03/2015

Paulo Eduardo Spadoti  
Escrevente Substituto



2015  
41140

2015

2015

Emol.	R\$ 2.427,90
Estado	R\$ 690,05
Ipesp	R\$ 511,13
R. Civil	R\$ 127,78
T. Justiça	R\$ 127,78
Iss	R\$ 48,55
<b>Total</b>	<b>R\$ 3.933,19</b>

Selos e taxas  
Recolhidos p/verba

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 48.565.272/0001-77  
Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Protocolado e prenotado sob o n. **3.586.775** em  
**27/04/2015** e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **3.586.773**, em títulos e documentos.  
São Paulo, 27 de abril de 2015

Gentil Domingues dos Santos - Oficial  
Marcelo S. Espedito - Escrevente Autorizado

ANEXO I – MODELO DE ADITAMENTO

[•]º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado

DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM - Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, na Rua Piedade, nº 160, sala 02, CEP 18.680-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.080.342/0001-39, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia");

e, de outro lado,

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de representante do titular das Debêntures da presente emissão ("Debenturista"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

ainda, como Intervenientes Anuentes e Garantidores,

TERRA IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, na Rua Piedade, nº 160, sala 02, CEP 18.680-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.294.597/0001-97, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Terra Imóveis");

YUKON CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Caconde, nº 281, ap. 132, CEP 01425-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.553.721/0001-57, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Yukon"); e

LC INCORPORADORA DE IMÓVEIS EIRELI – EPP., empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Botucatu, Estado de São Paulo, na Rua General Telles, nº 1047, sala 05, CEP 18600-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.370.265/0001-99, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social ("LC" e, em conjunto com Terra Imóveis e Yukon, simplesmente "Fiadores" ou "Garantidores");

(sendo os Garantidores, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados "Partes");

13 FEV 2015  
RA  
REG. T. DE P. I.  
FIL. A

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil do Poder Judiciário do Estado de São Paulo  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Botucatu/SP  
10

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
PLANNER

41  
Handwritten marks and signatures

Celebram o [●]º Aditamento ("Aditamento") ao "Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Colocação Privada de Debêntures, da Espécie Quirográfaria, a ser convolada em com Garantia Real e com Garantia Adicional, Em Série Única, da DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A." ("Escritura", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos e condições abaixo.

## 1. RETIFICAÇÕES

1.1. O presente Aditamento tem como único objetivo convolar as Debêntures de espécie quirográfaria, em Debêntures de espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, e atender às solicitações da CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), em razão da perfeita constituição de garantia real imobiliária e liberação da garantia fiduciária sobre ações de titularidade dos Garantidores, nos termos da Cláusula 2.7 e seguintes da Escritura.

1.1.1. **Liberação da Alienação Fiduciária.** O Agente Fiduciário, neste ato, na qualidade de representante do Debenturista, deverá tomar todas as medidas razoavelmente necessárias para a liberação da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido na Escritura) outorgada para garantir as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão, tendo em vista a constituição e aperfeiçoamento da garantia real imobiliária por meio da [*Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e/ou Cessão de Recebíveis Imobiliários*] (conforme definido na Escritura) e o acordado entre as Partes.

1.2. Em razão da alteração descrita nos itens 1.1 e 1.1.1 acima, e considerando a ocorrência em [*data do aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e/ou da Cessão de Recebíveis Imobiliários*], a Escritura deverá ser alterada de forma a considerar a constituição de tal garantia real, bem como a liberação da Alienação Fiduciária de Ações prestada pelos Garantidores, com a consequente alteração da espécie das Debêntures, onde e conforme aplicável.

1.3. Adicionalmente, diante da alteração acima, as Partes decidem consolidar a Escritura da Emissão, que passará a vigorar com a nova redação, constante do ANEXO I ao presente Aditamento.

## 2. AUTORIZAÇÃO

2.1. O presente Aditamento à Escritura tem como base a aprovação concedida na Cláusula 1.3.1 da Escritura.

2.2. Todas as aprovações para constituição das garantias reais foram deliberadas em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 25 de setembro de 2014, bem como houve a deliberação das condições da Emissão nestas deliberações, nos termos do artigo 59 da Lei das S.A. (conforme definido na Escritura).

## 3. ARQUIVAMENTO E PUBLICAÇÃO



ANEXO II - PROCLAMAÇÃO

13 FEB 2015

Handwritten signature and stamp: REG. B.R.P.I. FLS.

DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A., sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM - Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, na Rua Piedade, nº 160, sala 02, CEP 18.680-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.080.342/0001-39, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo assinados, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, como condição do Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Colocação Privada de Debêntures, da Espécie Quirografária, a ser convolada em com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A. ("Escritura") e sua garantia, a saber: Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou, quando for o caso, a Alienação Fiduciária de Bem Imóvel / Cessão de Recebíveis Imobiliários (qualquer deles, um "Instrumento de Garantia"), até a integral liquidação das obrigações garantidas pelo Instrumento de Garantia, outorga à **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de representante do titular das Debêntures da presente emissão, os poderes necessários para praticar, em seu nome, todos os atos previstos na Escritura e no Instrumento de Garantia, e em especial: (i) praticar todos e quaisquer atos necessários para registrar as alienações fiduciárias, nos termos do Instrumento de Garantia; (ii) praticar todos e quaisquer atos necessários para a eficácia do Instrumento de Garantia, especialmente nos casos de vencimento antecipado; e (iii) fiscalizar o cumprimento das obrigações da OUTORGANTE, podendo praticar todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, por mais especiais que sejam.

Handwritten mark and stamp: 10 - Centro de Registro de Títulos e Documentos e CMI de R. Passos Junqueira Botucatu - 02256 - Microfilme nº

São Paulo, 31 de outubro de 2014.

Handwritten signature  
 \_\_\_\_\_  
 DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A.

CONSULTORIA JURÍDICA DE ACORDO CP PLANNER

Handwritten signature

Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca Botucatu/SP

BOTUCATU/SP

apresentadas ou garantias em excesso liberadas, para que o valor em garantia permaneça em, pelo menos, 180% (cento e oitenta por cento) do Valor Nominal atualizado.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores. Os termos utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído na Escritura.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Aditamento, em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

[local e data]

[ASSINATURAS DAS PARTES E TESTEMUNHAS]

[ANEXO I – ESCRITURA DE EMISSÃO CONSOLIDADA]

13 FEV 2015

*[Handwritten signature]*  
REG. T. D. P. T.  
PIS

44

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cart. de Pessoa Jurídica  
Botucatu/SP  
Microfilme nº 022256

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
CP  
PLANNER

Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca  
Botucatu/SP

*[Handwritten signature]*  
44

13 FEV 2015

3.1. O Aditamento será inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

3.1.1. Em até 2 (dois) dias a contar da inscrição acima referida, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia autenticada do seu Livro de Registro de Ações atualizado comprovando a baixa da Alienação Fiduciária de Ações.

3.2. A CETIP deverá ser comunicada pela Emissora sobre a celebração do presente Aditamento em até 5 (cinco) dias após sua assinatura.

4. RATIFICAÇÕES

4.1. As partes resolvem alterar as cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura para constar a convolação da garantia.

4.2. Neste sentido, decidem as Partes alterar o cabeçalho, o último parágrafo da qualificação e a cláusula 2.2., (v), que passarão a vigorar com as seguintes redações:

**"INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO DE COLOCAÇÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, DA DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A."**

"vem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Colocação Privada de Debêntures, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, Em Série Única, da DLL - MACAÉ 01 EMPREENDIMENTOS SPE S.A. ("Escritura"), de acordo com os seguintes termos e condições:"

"2.2. (...)

(v) **Espécie.** As Debêntures são da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória;"

4.3. Decidem ainda as Partes excluir as cláusulas 2.7.1., 2.7.1.1 e 2.7.1.3., ficando renumeradas as demais cláusulas deste capítulo renumeradas da seguinte forma:

**"2.7.1.** Para fins de comprovação do Percentual da Garantia Imobiliária, a Emissora deverá apresentar, as suas expensas, avaliação do Empreendimento/imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, a ser realizada por empresa especializada, dentre as seguintes: (i) Colliers International do Brasil; (ii) Jones Lang La Salle do Brasil; (iii) Binswanger Brasil; (iv) Newmark Grubb Knight Frank; (v) Engebanc Engenharia e Serviços; (vi) Engeval Engenharia; (vii) Setape Engenharia de Avaliações; (viii) Consult Soluções Patrimonial; (ix) NBA Consultoria Patrimonial; (x) Equity Engenharia e Avaliações; (xi) Richard Ellis; e (xii) Cushman Wakefield. Eventuais outras empresas especializadas, diferentes das listadas acima, deverão ser previamente aprovadas pelo Debenturista, para fins de avaliação. A avaliação deverá ser refeita a cada 12 (doze) meses contados a partir da Data de Emissão, e novas garantias

RA  
T.D.P.L.  
FIS

45

10  
Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Cart. de Res. Arq. Arq. Arq.  
Botucatu/SP  
022256  
Microfilme nº

CONSULTORIA JURÍDICA  
DE ACORDO  
PLANNER

[Handwritten signature]

43

Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Junta  
Botucatu/SP  
10