

Escritura Particular da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

CELEBRADA ENTRE

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
como Emissora;

E

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA.
como Agente Fiduciário

10 de agosto de 2010

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

- I. **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, companhia aberta com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 201, parte, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (denominada simplesmente como “Emissora”); e
- II. **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, 3.000, bloco 1, sala 317, Barra da Tijuca, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ/MF sob no 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nomeada neste instrumento para representar, perante a Emissora, os interesses dos debenturistas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) (“Agente Fiduciário”, e em conjunto com a Emissora, “Partes”);

vêm, por meio desta, firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (doravante designado como “Escritura” ou “Escritura de Emissão” e “Emissão”, respectivamente), nos seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Emissão foi aprovada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de agosto de 2010 (“Ata da RCA”), em conformidade com o parágrafo 1º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e com o Estatuto Social da Emissora.

2. REQUISITOS

2.1. A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Arquivamento e Publicação das Deliberações

2.1.1.1. A Ata da RCA de que trata a Cláusula 1.1 acima será arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro (“DOERJ”) e no jornal “Valor Econômico”, nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. Inscrição da Escritura

2.1.2.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolizados e arquivados na JUCERJA, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II e seu parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.3. Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)

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

2.1.4. Registro na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”)

2.1.4.1. As Debêntures serão registradas para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição liquidada através da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 4.15, no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.1.5. Registro na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.1.5.1. A presente oferta está automaticamente dispensada de registro na ANBIMA, nos termos do Parágrafo 1º do artigo 25 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código de Regulação ANBIMA”).

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Os recursos obtidos pela Emissora, decorrentes da subscrição das Debêntures, se destinam ao reperfilamento do passivo financeiro de empresas do mesmo grupo econômico da Emissora (“Grupo”), devendo ser:

- (i) para o pagamento integral de todos os financiamentos contratados junto ao Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, pelas controladas da Emissora: (a) Abyara Planejamento Imobiliário S.A.; (b) AGRA Empreendimentos Imobiliários S.A.; (c) Companhia Setin de Empreendimentos e Participações; e (d) Ragusa Empreendimentos Imobiliários S.A.; e
- (ii) o saldo remanescente, após o cumprimento do item (i) acima, para o pagamento de outras dívidas do Grupo e reforço de caixa da Emissora.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES E DA EMISSÃO

4.1. Objeto Social da Emissora: a Emissora tem como objeto social: (i) participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de sócia, acionista ou consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimento, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos por sociedades atuantes no setor imobiliário; (ii) prestação de serviços de cobrança de recebíveis; (iii) aquisição de imóveis para a renda; (iv) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária; e (v) incorporação imobiliária.

4.2. Colocação. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de colocação, com intermediação do Banco Bradesco BBI S.A. (“Instituição Intermediária”), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio do módulo SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476.

4.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, no âmbito da Emissão somente será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) pela Instituição Intermediária.

4.3. Número da Emissão. A presente Escritura contempla a 4ª emissão de debêntures da Emissora.

4.4. Valor Nominal Unitário. Cada uma das Debêntures terá o valor nominal de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data da Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

4.5. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R\$280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais) na Data de Emissão.

4.6. Preço de Subscrição. As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração prevista na Cláusula 4.27 abaixo, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

4.7. Integralização e Forma de Pagamento. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição.

4.8. Quantidade de Debêntures e Número de Séries. A Emissão será realizada em série única. Serão emitidas 280 (duzentos e oitenta) Debêntures no total.

4.9. Forma, Tipo e Conversibilidade das Debêntures. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural (sem a emissão de cautelas ou certificados) e não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.10. Titularidade. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, extrato em nome do debenturista titular das Debêntures, emitido pela CETIP.

4.11. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografia.

4.12. Limite de Emissão. A Emissão atende ao limite previsto no *caput* do artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações. O capital social integralizado da Emissora na Data de Emissão é de R\$ 4.810.099.222,14 (quatro bilhões, oitocentos e dez milhões, noventa e nove mil, duzentos e vinte e dois reais e catorze centavos) e o valor das emissões de debêntures da Emissora em aberto, depois de contabilizada a presente emissão, somam R\$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), ou seja, valor inferior ao capital social integralizado da Emissora.

4.13. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 10 de agosto de 2010 (“Data de Emissão”).

4.14. Data do Vencimento das Debêntures. O vencimento das Debêntures ocorrerá em 10 de agosto de 2016 (“Data de Vencimento”).

4.15. Negociação e Procedimentos de Distribuição. As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos dos artigos 13 e 14 da Instrução CVM 476. As Debêntures somente poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores qualificados (“Investidores Qualificados”) assim definidos nos termos do artigo 4º, incisos I e II da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 409”), ressalvado o disposto no parágrafo 1º do artigo 15 da Instrução CVM 476.

4.15.1. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando estar ciente, entre outras coisas, de que: (i) a Emissão não foi registrada perante a CVM; e de que (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e nesta Escritura.

4.15.2. Não será concedido qualquer tipo de desconto pela Instituição Intermediária aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Emissão, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

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

4.16. Local de Pagamento e Imunidade Tributária. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas no SND, pela instituição financeira contratada como Escriturador.

4.16.1. Caso qualquer debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e Escriturador (conforme definido abaixo), com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

4.17. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo, ou ainda, quando não houver expediente bancário na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

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

4.19. Publicidade. Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos debenturistas, serão publicados no DOERJ e no jornal “Valor Econômico”, conforme estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Emissão e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

4.20. Banco Mandatário e Escriturador. O Banco Bradesco S.A. será o banco mandatário e o escriturador das Debêntures (“Banco Mandatário” e “Escriturador”).

4.21. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado Facultativo. A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, amortização extraordinária ou resgate antecipado facultativo, parcial ou total, conforme o caso, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Amortização Extraordinária” e “Resgate Antecipado Facultativo”).

4.21.1. A Amortização Extraordinária e o Resgate Antecipado Facultativo deverão ser precedidos de notificação por escrito ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias à realização do pagamento da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo (“Notificação da Amortização Extraordinária” ou “Notificação do Resgate Antecipado Facultativo”, conforme o caso).

4.21.2. O Agente Fiduciário deverá comunicar a CETIP da realização de Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo com, no mínimo, 02 (dois) dias úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo. O pagamento das Debêntures amortizadas ou resgatadas será feito por meio dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures registradas eletronicamente no SND e, nas demais hipóteses, por meio do Escriturador.

4.21.3. O valor da amortização ou do resgate antecipado devido pela Emissora será equivalente ao saldo do Valor Nominal a ser amortizado ou resgatado acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), e dos Encargos Moratórios, se for o caso, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento, trazido a valor presente na data da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso (“Data da Amortização Extraordinária” e “Data do Resgate Antecipado Facultativo”, respectivamente) por meio de uma taxa de desconto equivalente à Taxa DI acrescida de sobretaxa de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, na Data da Amortização Extraordinária ou na Data do Resgate Antecipado Facultativo, conforme o caso (“Valor da Amortização Extraordinária” ou “Valor do Resgate Antecipado Facultativo”, conforme o caso).

4.21.4. A Notificação da Amortização Extraordinária ou a Notificação do Resgate Antecipado Facultativo deverá conter: (i) a data para o pagamento da Amortização Extraordinária ou do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo) e dos Encargos Moratórios, se for o caso e demais encargos devidos e não pagos até a data para o pagamento da Amortização Extraordinária, na hipótese de Amortização Extraordinária ou da quantidade de Debêntures a serem resgatadas, na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo.

4.21.5. O pagamento da Amortização Extraordinária deverá ser realizado de acordo com os procedimentos previstos nesta Cláusula 4.21 e subcláusulas, na data indicada na Notificação da Amortização Extraordinária, e deverá abranger proporcionalmente todas as Debêntures em circulação e limitar-se a 90% (noventa por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND.

4.21.6. No caso de Amortização Extraordinária, o Valor Nominal a ser amortizado na Data de Vencimento e a Remuneração (conforme definido abaixo) a ser paga nas datas de pagamento de Remuneração seguintes serão ajustados para refletir o pagamento do Valor da Amortização Extraordinária.

4.21.7. Em caso de Resgate Antecipado Facultativo, este deverá ser realizado: (i) mediante sorteio das Debêntures a serem resgatadas com coordenação do Agente Fiduciário, e divulgado pela imprensa, inclusive no que concerne às regras do sorteio; (ii) para as Debêntures registradas no SND,

conforme procedimentos adotados pela CETIP, por meio de “operação de compra e venda definitiva”, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas serão realizados fora do âmbito da CETIP, ficando estabelecido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate parcial, não haverá necessidade de aditar a Escritura ou de qualquer outra formalidade; ou (iii) por meio do Banco Mandatário, no caso dos debenturistas que não estiverem vinculados à CETIP.

4.21.8. As Debêntures resgatadas antecipadamente deverão ser canceladas.

4.22. Aquisição Facultativa. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em circulação no mercado, por preço não superior ao de seu Valor Nominal, acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo) e dos Encargos Moratórios, se for o caso, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto deste procedimento poderão: (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula 4.22, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, devendo no primeiro caso, ser objeto de aditamento a presente Escritura, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476.

4.23. Amortização do Principal. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 16 (dezesesseis) parcelas trimestrais, iguais e consecutivas, nos valores e datas abaixo indicados, com carência de 27 (vinte e sete) meses contados da Data de Emissão, observadas as possibilidades de amortização extraordinária ou resgate antecipado facultativo e de aquisição antecipada facultativa.

Parcela	Data de Pagamento	Valor	Percentual
1ª	10 de novembro de 2012	R\$62.500,00	6,25%
2ª	10 de fevereiro de 2013	R\$62.500,00	6,25%
3ª	10 de maio de 2013	R\$62.500,00	6,25%
4ª	10 de agosto de 2013	R\$62.500,00	6,25%
5ª	10 de novembro de 2013	R\$62.500,00	6,25%
6ª	10 de fevereiro de 2014	R\$62.500,00	6,25%
7ª	10 de maio de 2014	R\$62.500,00	6,25%
8ª	10 de agosto de 2014	R\$62.500,00	6,25%
9ª	10 de novembro de 2014	R\$62.500,00	6,25%
10ª	10 de fevereiro de 2015	R\$62.500,00	6,25%
11ª	10 de maio de 2015	R\$62.500,00	6,25%
12ª	10 de agosto de 2015	R\$62.500,00	6,25%
13ª	10 de novembro de 2015	R\$62.500,00	6,25%
14ª	10 de fevereiro de 2016	R\$62.500,00	6,25%
15ª	10 de maio de 2016	R\$62.500,00	6,25%
16ª	10 de agosto de 2016	R\$62.500,00	6,25%

4.24. Atualização e Remuneração. Não haverá atualização do Valor Nominal das Debêntures. A partir da Data de Emissão, as Debêntures farão jus a uma remuneração (“Remuneração”) correspondente à variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, Over Extra-Grupo (“Taxas DI”), acrescida de sobretaxa de 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures não amortizado, a partir da Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização até o seu efetivo pagamento, conforme definido na Cláusula 4.24.1.

4.24.1. Define-se “Período de Capitalização” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

4.24.2. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento da Remuneração, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização.

4.24.3. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros}-1)$$

onde:

J = valor da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido no item 4.26.2 acima), calculado com 06 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures informado/calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde:

FatorDI = produtório das Taxas TDI_k , da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 01 (um) até nDI.

n_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do “FatorDI”, sendo “ n_{DI} ” um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI_k -Over de ordem k, expressa ao dia, calculado com 08 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI -Over de ordem k, expressa na forma percentual, divulgada pela CETIP, válida por 01 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 02 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos calculada com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = (\text{spread} + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

spread = 2,4000% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento), ou seja, 0,0240; e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

4.24.4. Observações:

- (a) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- (c) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

4.25. Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será feito trimestralmente, nas datas indicadas na tabela abaixo.

Datas de Pagamento		
10 de novembro de 2010	10 de novembro de 2012	10 de novembro de 2014
10 de fevereiro de 2011	10 de fevereiro de 2013	10 de fevereiro de 2015
10 de maio de 2011	10 de maio de 2013	10 de maio de 2015
10 de agosto de 2011	10 de agosto de 2013	10 de agosto de 2015
10 de novembro de 2011	10 de novembro de 2013	10 de novembro de 2015
10 de fevereiro de 2012	10 de fevereiro de 2014	10 de fevereiro de 2016
10 de maio de 2012	10 de maio de 2014	10 de maio de 2016
10 de agosto de 2012	10 de agosto de 2014	10 de agosto de 2016

4.26. Hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 05 (cinco) dias úteis após a data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI") e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI às Debêntures, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) na forma e prazos previstos no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, para a definição, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, o qual deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração em vigor. A Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) será realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI, da data da extinção ou da data de impossibilidade legal de sua aplicação ou da determinação judicial pela não aplicação da Taxa DI, conforme o caso. Até a deliberação do novo parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.26.1. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação.

4.26.2. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias a contar a partir da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), qual a alternativa escolhida dentre:

- (i) a Emissora resgatará antecipadamente e, conseqüentemente, cancelará antecipadamente a totalidade das Debêntures em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), pelo saldo do Valor Nominal Unitário nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculado *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou
- (ii) a Emissora deverá apresentar o cronograma de amortização da totalidade das Debêntures em circulação, o qual não excederá a Data de Vencimento das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração substituta a ser definida por debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), de acordo com o estabelecido na Cláusula 8 abaixo, sendo que a taxa de remuneração substituta definida na Assembleia Geral de Debenturistas deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época e aprovada por debenturistas representando, no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação. Caso a respectiva taxa substituta da Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis utilizada pela Taxa DI.

4.27. Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures.

5. VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas a totalidade das obrigações ou parte das obrigações objeto desta Escritura e exigir da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se for o caso, desde a Data da Emissão ou desde a última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento, acumulado *pro rata temporis*, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial:

- (i) pedido por parte da Emissora e/ou de suas controladas de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora e/ou suas controladas ingressarem em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emissora e/ou suas controladas formularem pedido de autofalência;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou de suas controladas e não devidamente elidido ou contestado e garantido pela Emissora e/ou por suas controladas, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) liquidação, dissolução, extinção, insolvência, deferimento ou decretação de falência da Emissora e/ou de suas controladas;
- (iv) solicitação, pela Emissora e/ou por suas controladas, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas a qualquer credor;
- (v) protesto de títulos contra a Emissora e/ou suas controladas, ainda que na condição de garantidoras, com valor unitário ou agregado de, no mínimo, R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) que não seja sanado, cancelado ou sustado no prazo de 10 (dez) dias contados da data de ocorrência do protesto;
- (vi) alteração do objeto social da Emissora e/ou de suas controladas previsto nos respectivos Estatutos Sociais e/ou Contratos Sociais de modo que as atividades principais da Emissora e/ou de suas controladas, consideradas em conjunto, deixem de ser aquelas atualmente exploradas por essas sociedades;
- (vii) redução do capital social da Emissora, sem aprovação prévia de debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, reunidos em assembléia específica de que trata o artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) não cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Emissão, que não tenha sido sanado, no prazo de 10 (dez) dias úteis, exceto quando houver prazo específico disposto nesta Escritura, contados a partir da data do respectivo descumprimento;

- (ix) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes do contrato, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou de suas controladas, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado de, no mínimo, R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, ressalvada a hipótese de, por meio de qualquer medida judicial ou arbitral cabível, serem suspensos os efeitos do inadimplemento;
- (x) provarem-se falsas ou enganosas, quaisquer declarações ou garantias relevantes prestadas pela Emissora nesta Escritura;
- (xi) não pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, na data de seu vencimento;
- (xii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se a Emissora estiver adimplente com suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura ou se dentro de prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (xiv) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora;
- (xv) descumprimento, pela Emissora, de quaisquer obrigações adicionais conforme disposto nesta Escritura;
- (xvi) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da definida nesta Escritura; e
- (xvii) se houver a incorporação, cisão ou fusão da Emissora, sem prévia aprovação dos Debenturistas, conforme previsto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações.

5.2. A ocorrência de qualquer dos eventos indicados nas alíneas (ii), (iii), (xi) e (xvii) do item 5.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

5.3. Na ocorrência dos demais eventos de vencimento antecipado dispostos na Cláusula 5.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) para deliberar sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Cláusula 8 abaixo. Caso decidam contra o vencimento antecipado das Debêntures, tal decisão terá caráter irrevogável e irretroatável. O vencimento antecipado somente não será declarado caso assim seja deliberado na referida assembleia por, pelo menos, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.

5.3.1. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolizada à Emissora, com cópia à CETIP.

5.3.2. Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o resgate das mesmas deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias úteis, a contar do protocolo na CETIP da carta mencionada na Cláusula 5.3.1 acima.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

6.1. A Emissora, até a liquidação de todas as obrigações previstas nesta Escritura, adicionalmente se obriga a:

- (i) Fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (a) no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos após a data de sua divulgação de demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício social então encerrado, cópia, cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício social então encerrado, devidamente auditadas por empresa de auditoria independente cadastrada na CVM, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
 - (b) no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, qualquer informação que, razoavelmente, lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura e da Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM 28");
 - (c) no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista na Cláusula 4.19 acima;
 - (d) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos debenturistas, no prazo de 10 (dez) dias úteis após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
 - (e) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer Cláusulas, termos ou condições desta Escritura, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data do descumprimento;
 - (f) em até 05 (cinco) dias úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em efeito relevante adverso aos negócios, à situação financeira e ao resultado das operações da Emissora, ou ainda ao cumprimento das obrigações previstas na presente Escritura; e
 - (g) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário.
- (ii) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (iii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- (iv) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento de seu exercício social e manter tais

demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 03 (três) anos contados de sua disponibilização, conforme estabelecido pela Instrução CVM 476;

- (v) atender de forma eficiente às solicitações dos debenturistas e do Agente Fiduciário;
- (vi) convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (vii) informar o Agente Fiduciário imediatamente sobre a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado das Debêntures;
- (viii) cumprir todas as determinações emanadas da CVM que sejam aplicáveis à Emissora, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (ix) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (x) cumprir a obrigação assumida no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão;
- (xi) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário e o Agente Fiduciário e sistema de negociação no mercado secundário por meio do SND;
- (xii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e dos quais seja contribuinte, na forma da lei;
- (xiii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos debenturistas nos termos desta Escritura;
- (xiv) manter em vigor as autorizações para celebrar esta Escritura e cumprir com todas as obrigações aqui previstas, satisfazendo todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xv) observar os limites de emissão prescritos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xvi) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (xvii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao intermediário líder da Oferta Restrita;
- (xviii) não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão, à Oferta Restrita ou às Debêntures em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- (xix) fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM ou pela CETIP; e

(xx) notificar o Agente Fiduciário e a CETIP, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a ocorrência do evento.

6.1.1. As despesas a que se refere a Cláusula 6.1 (xiii) acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (i) publicação de relatórios, editais, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (ii) extração de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, caso tenham sido previamente solicitadas à Emissora e não entregues dentro de 20 (vinte) dias corridos;
- (iii) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, sendo que os valores relativos a essas despesas estarão limitados àqueles atribuídos pela Emissora aos seus próprios colaboradores, para suas viagens e hospedagem; e
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser justificadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos debenturistas.

6.1.1.1. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de Debêntures deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de Debêntures e posteriormente ressarcidas pela Emissora, mediante a apresentação do respectivo comprovante. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de Debêntures incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos titulares de Debêntures. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de Debêntures, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos.

7. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1. A Emissora constitui e nomeia GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda. como Agente Fiduciário desta Emissão, que expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação atualmente em vigor e da presente Escritura, representar os debenturistas perante a Emissora.

7.1.1. O Agente Fiduciário declara:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura e todas as suas Cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

- (v) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vii) que esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações nela previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;
- (x) que verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xi) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor, conforme disposições do respectivo Estatuto Social; e
- (xii) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto.

7.2. A Emissora, por sua vez, declara não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções.

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

7.3.1. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido na Cláusula 7.3 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

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

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

7.3.4. É facultado aos debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) especialmente convocada para esse fim.

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

7.3.6. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCERJA, onde será inscrita a presente Escritura.

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

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

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos debenturistas empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando aos debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora e das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório detalhado que fundamente e comprovadamente justifique a necessidade de realização da referida auditoria e previamente aprovados pelos debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, cujos custos deverão ser aprovados e arcados pela Emissora;

- (x) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), mediante anúncio publicado pelo menos 03 (três) vezes na forma da Cláusula 4.19 acima;
- (xi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas (conforme definido abaixo) a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas e enviar à CETIP e à CVM, conforme o caso, no mesmo dia da Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias, cópia da ata da referida assembleia;
- (xii) elaborar relatório destinado aos debenturistas, nos termos do 68, parágrafo 1º, alínea b, da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - (a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - (e) resgate, amortização, repactuação e pagamento de juros remuneratórios realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura; e
 - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (xiii) colocar o relatório de que trata o item (xii) acima à disposição dos debenturistas, no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, pelo menos nos seguintes locais:
 - (a) na sede da Emissora;
 - (b) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - (c) na CVM; e
 - (d) na sede da Instituição Intermediária, na hipótese do prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures.
- (xiv) enviar comunicado aos debenturistas, de que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item (xiii) acima;

- (xv) coordenar a definição das Debêntures a serem resgatadas ou amortizadas antecipadamente, se for o caso;
- (xvi) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii) notificar aos debenturistas, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá esclarecimentos adicionais. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP; e
- (xviii) acompanhar com o Banco Mandatário, em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado nesta Escritura.

7.5. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses dos debenturistas, e da realização de seus créditos, devendo, observados os termos desta Escritura:

- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração correspondente e demais encargos devidos nas condições especificadas;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos debenturistas; e
- (iii) representar os debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora.

7.6. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 7.5 (i) a (iii) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em circulação. Na hipótese da Cláusula 7.5(iii), bastará a aprovação de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures em circulação.

7.7. Será devido ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura, no valor de R\$10.880,00 (dez mil, oitocentos e oitenta reais), devida pela Emissora na data da assinatura desta Escritura, a título de implantação da Emissão. Será devido pela Emissora, ainda, o valor trimestral de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento feito na data de assinatura desta Escritura e os demais pagamentos a cada 03 (três) meses, a contar da data da assinatura desta Escritura, até o resgate total das Debêntures.

7.7.1. Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação, fica estabelecido que o Agente Fiduciário deve devolver a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data do efetivo cancelamento ou resgate da totalidade, à Emissora.

7.7.2. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário.

7.7.3. A remuneração devida ao Agente Fiduciário será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de junho de 2010.

7.7.4. Caso a Emissora não esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas na Escritura ou em caso de alteração das condições das Debêntures, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$435,00 (quatrocentos e trinta e cinco reais) por hora-homem de trabalho adicional em sua sede ou fora dela, que caso este trabalho adicional seja desenvolvido em fração de horas, este valor de 01 (uma) hora será *pro-rateado* à razão de 20 (vinte) minutos, mesmo que incompletos, dedicado pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário para: (i) a assessoria aos titulares das Debêntures; (ii) o comparecimento em reuniões com a Emissora; (iii) o comparecimento em reuniões com os titulares das Debêntures em assembleia geral; (iv) a implementação das conseqüentes decisões dos titulares das Debêntures e da Emissora; e (v) para a execução das garantias ou das Debêntures, remuneração adicional a qual deverá ser paga pela Emissora no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o mínimo de R\$7.440,00 (sete mil, quatrocentos e quarenta reais) por mês durante o período em que a Emissora permanecer nesta situação.

7.7.5. Caso seja incluída garantia ou *covenant* será devido adicionalmente o valor de R\$575,00 (quinhentos e setenta e cinco reais) mensais por cada garantia ou *covenant* adicional que deva ser verificado pelo Agente Fiduciário em periodicidade trimestral, semestral ou anual.

7.7.6. Os valores serão acrescidos dos seguintes tributos incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido); e (v) IR (Imposto de Renda), nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro real pelas instituições financeiras nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que tais valores indicados nesta Escritura correspondem a valores líquidos destes tributos incidentes sobre a prestação de serviços de agente fiduciário pelas instituições financeiras.

7.7.7. Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá devolver à Emissora a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, diminuída dos tributos correspondentes.

7.7.8. Caso sejam alteradas as condições da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a avaliar os impactos destas alterações nos serviços ora descritos visando a alteração da remuneração do Agente Fiduciário.

7.7.9. A remuneração descrita na Cláusula 7.7 acima será devida mesmo após a Data de Vencimento das Debêntures caso o Agente Fiduciário permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora.

7.7.10. Caso a totalidade das Debêntures seja resgatada integralmente antes do seu vencimento será devido, na data do resgate integral, o próximo valor subsequente estabelecido na Cláusula 7.7 acima.

7.8. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos debenturistas ou para realizar seus créditos. Caso estas despesas somem mais de R\$10.000,00 (dez mil reais), o Agente Fiduciário deve avisar a Emissora e enviar todos os comprovantes de despesas para que esta possa acompanhar tais gastos.

7.8.1. O ressarcimento a que se refere à Cláusula 7.8 acima será efetuado em até 15 (quinze) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

8. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. Os debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

8.2. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

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

8.4. A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de debenturistas. Para efeito da constituição do quorum de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula, serão consideradas como Debêntures em circulação aquelas Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes ao seu controlador ou a qualquer de suas sociedades controladas e coligadas, bem como os respectivos diretores ou conselheiros e seus parentes até segundo grau.

8.5. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais dos Debenturistas, a não ser quando ela seja solicitada pelo Agente Fiduciário nos termos desta Escritura, hipótese em que será obrigatória.

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

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

8.8. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura, e nas hipóteses de alteração de prazos, valor e forma de remuneração das Debêntures, que dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.

8.8.1. A alteração de quorum qualificado previsto na presente Escritura dependerá da aprovação dos debenturistas com um quorum no mínimo igual ao que está sendo alterado.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

9.1. A Emissora declara e garante que, na data de assinatura desta Escritura:

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo

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

- (iv) a Emissora tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (v) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social. A Emissora está obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (vi) as Demonstrações Financeiras da Emissora, datadas de 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;
- (vii) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos nesta Escritura de Emissão;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (x) tem plena ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures de sua emissão dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM; e
- (xi) exceto pela autorização constante da Cláusula 1 acima, não é necessário nenhum outro consentimento, autorização, aprovação ou licença exigida para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações decorrentes desta Escritura.

10. DISPOSIÇÕES DIVERSAS

10.1. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, e será cumprido pelas Partes, produzindo efeitos em relação a elas, respectivos herdeiros e sucessores, a qualquer título.

10.2. A tolerância à infração das normas contidas na presente Escritura, bem como a prática de quaisquer atos ou procedimentos não previstos de forma expressa nesta Escritura, será considerada mera liberalidade, não se configurando como precedente ou renúncia de direitos. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares de Debêntures em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.3. Caso quaisquer das disposições desta Escritura venham a ser declaradas nulas em face de decisão arbitral final, por qualquer motivo, elas não afetarão os demais termos e condições da presente Escritura, a qual continuará vigorando integralmente (com exceção dessas disposições declaradas nulas), produzindo seus efeitos inclusive com relação a terceiros, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.4. Toda e qualquer comunicação ou notificação a ser procedida em razão desta Escritura deverá ser formalizada por escrito, podendo ser enviada por correio, mediante carta com aviso de recebimento. As comunicações entre as Partes serão enviadas aos seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 201, parte,
Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco
22250-040 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Cauê Castello Veiga Innocêncio Cardoso

(ii) Para o Agente Fiduciário:

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Avenida Ayrton Senna, 3.000, bloco 1, sala 317,
Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Juarez Dias Costa
Telefone: (21) 2490-4305
Fax: (21) 2490-3062
e-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

(iii) Para o Banco Mandatário e Escriturador:

Banco Bradesco S.A.

Departamento de Ações e Custódia

Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar
Vila Yara - Osasco
06029-900 – São Paulo, SP
At.: Pérsia Alves Gonçalves de Barros
Telefone: (11) 3684-9444
Fax: (11) 3684-2714

(vi) Para a CETIP:

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Av. República do Chile, nº 230, 11º andar

CEP 20031-170 - Rio de Janeiro, RJ
Telefone: (21) 2276-7474
Fax: (21) 2252-4308/2262-5481

ou

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar
CEP 01452-001 - São Paulo, SP
At.: Gerência de Valores Mobiliários
Telefone: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3115-1564
e-mail: gr.debentures@cetip.com.br

10.5. Todas as despesas decorrentes desta Escritura serão suportadas pela Emissora.

10.6. Esta Escritura reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11. FORO

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

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam as Partes o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e para um único fim, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 10 de agosto de 2010.

[Página de assinaturas 1 de 3 do Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações celebrado em 10 de agosto de 2010.]

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[Página de assinaturas 2 de 3 do Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações celebrado em 10 de agosto de 2010.]

GDC Partners Serviços Fiduciários DVTM Ltda.

Nome:

Cargo:

[Página de assinaturas 3 de 3 do Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações celebrado em 10 de agosto de 2010.]

Testemunhas

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: