

---

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE  
QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA  
PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

ENTRE

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,**  
como Emissora,

**E**

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS,**  
representando a comunhão dos Debenturistas

---

Datado de

29 de junho de 2007

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE  
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE  
QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA  
PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Pelo presente instrumento, de um lado

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.729, 9º andar, com escritório na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Pão de Açúcar, Conjunto 203, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado,

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 04, Grupo 514, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, representando a comunhão de debenturistas subscritores e adquirentes das debêntures objeto da presente emissão (os "Debenturistas"), aqui representada na forma de seu Estatuto Social (doravante simplesmente denominada "Agente Fiduciário");

vêm firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I  
AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura é firmada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 28 de maio de 2007 ("RCA").

**CLÁUSULA II  
REQUISITOS**

A 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública pela Emissora

(respectivamente a “Emissão” e as “Debêntures”) será realizada com observância dos seguintes requisitos:

### **2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários**

A Emissão será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) na forma da Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

### **2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação da Ata da RCA**

A ata da RCA foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”), sob o nº 243829/07-3, em 25 de junho 2007, e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, edição nacional, em 30 de maio de 2007.

### **2.3. Inscrição da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo**

Esta Escritura será arquivada na JUCESP, em atendimento ao disposto no artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

### **2.4. Registro na Associação Nacional dos Bancos de Investimento**

A Emissão será registrada na Associação Nacional dos Bancos de Investimento (“ANBID”) no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data da concessão do respectivo registro pela CVM, nos termos do Artigo 21 do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, de 9 de maio de 2006 (“Código ANBID”).

## **CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

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

De acordo com o Estatuto Social da Emissora, o seu objeto social compreende a 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.

### **3.2. Número da Emissão**

A presente Escritura contempla a 1ª Emissão Pública de Debêntures da Emissora.

### **3.3. Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido a seguir), observado o disposto na Cláusula 4.1.7 desta Escritura.

### **3.4. Número de Séries**

A Emissão será realizada em Série Única.

### **3.5. Destinação dos Recursos**

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados às atividades de co-incorporação, investimentos de *portfolio* e outros propósitos corporativos em geral.

### **3.6. Colocação e Procedimento de Distribuição**

3.6.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme de subscrição, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme descrito no item 3.7 abaixo, utilizando-se o procedimento previsto no § 3.º do Artigo 33 da Instrução CVM 400, segundo plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder (definido a seguir), o qual levará em consideração suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégia do Coordenador Líder e da Emissora, observados os termos e condições definidos no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição de Debêntures Simples, em Regime de Garantia Firme, a ser celebrado entre a Emissora e o Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição"). Ao elaborar o plano de distribuição o Coordenador Líder deverá, adicionalmente, assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e equitativo aos investidores, nos termos do parágrafo 3º do art. 33 da Instrução CVM 400.

3.6.2. A distribuição pública das Debêntures somente terá início após a concessão do registro da Emissão pela CVM, a publicação do anúncio de início da Emissão e a disponibilização do prospecto definitivo ("Prospecto Definitivo").

3.6.3. O prazo de colocação das Debêntures será de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de publicação do anúncio de início da Emissão, ou até a

data da publicação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").

### **3.7. Negociação**

3.7.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário (i) por meio do SDT - Sistema de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado pela CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação ("CETIP"), com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro ("ANDIMA"), sendo as debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e (ii) por meio do Sistema BovespaFix ("BOVESPAFIX"), administrado pela Bovespa - Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"), sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia ("CBLC").

3.7.2. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário (i) por meio do SND - Sistema Nacional de Debêntures ("SND"), administrado pela CETIP, com base nas políticas e diretrizes fixadas pela ANDIMA, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP, e (ii) por meio do BOVESPAFIX, administrado pela BOVESPA, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CBLC.

### **3.8. Limite da Emissão**

A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que o capital social da Emissora é de R\$ 671.591.506,00, sendo, portanto superior ao valor da Emissão e não existem em circulação quaisquer outras debêntures emitidas pela Emissora.

### **3.9. Banco Mandatário e Instituição Depositária**

O banco mandatário e instituição depositária da Emissão será o Banco Bradesco S.A. ("Banco Mandatário" e "Instituição Depositária").

## **CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

### **4.1. Características Básicas**

4.1.1. **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 1º de julho de 2007 ("Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade:** As Debêntures são simples, não-conversíveis em ações.

4.1.3. **Espécie:** As Debêntures são da espécie quirografária.

4.1.4. **Forma:** As Debêntures são da forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.5. **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 7 (sete) anos a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 1º de julho de 2014 ("Data de Vencimento"). Por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento, em moeda corrente, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, das Debêntures que ainda estiverem em circulação, acrescido da Remuneração, conforme definido a seguir.

4.1.6. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 10.000,00 (dez mil Reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures, sendo tal quantidade passível de aumento:

- (a) a critério da Emissora, desde que com a concordância do Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada, nos termos do artigo 14 da Instrução CVM 400 ("Lote Adicional"); e
- (b) a critério do Coordenador Líder, caso este entenda que a procura das Debêntures assim o justifique em até 15% (quinze por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Lote Suplementar").

## 4.2. Remuneração

4.2.1. A partir da Data de Emissão, as Debêntures renderão juros de acordo com a taxa a ser definida em procedimento de *Bookbuilding*, observando-se como limite a taxa correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa Máxima"), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ainda não amortizado nos termos da Escritura, a partir da Data de Emissão e a última data de pagamento da remuneração coincidindo com a Data de

Vencimento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) ("Remuneração").

4.2.1.1. Ao final do procedimento de *Bookbuilding*, o Conselho de Administração da Emissora deliberará a respeito da taxa de juros aplicável às Debêntures. Além disso, esta Escritura será alterada, por meio de aditamento, para que se reflita a taxa de juros final que se aplicará às Debêntures.

4.2.1.2. Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão, exclusive ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. Os juros correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo a última data de pagamento de remuneração a Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração").

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

4.2.1.4. **Fórmula de Cálculo da Remuneração.** O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário não amortizado da Debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

Onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{d_k}{252}} - 1, \text{ onde: } k = 1, 2, \dots, n$$

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

$d_k$  = número de dia(s) útil(eis) correspondentes ao prazo de validade da taxa DI, sendo " $d_k$ " um número inteiro (a taxa DI é válida por um dia útil);

Fator *Spread* = corresponde ao spread de juros fixos, calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{N}} \right]^{\frac{DP}{DT}}$$

Onde:

*spread* = taxa final do *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casas decimais;

$N$  = número de dias representativo do *spread*, sendo calculado baseado em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;



$n$  = o número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;

$DT$  = número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo  $DT$  um número inteiro;

$DP$  = número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo  $DP$  um número inteiro.

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

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.
- (c) Se os fatores diários estiveram acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.

4.2.1.5. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida, acrescida do *spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.1.6. **Ausência de Divulgação.** Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembléia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa DI o

que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida.

4.2.1.7. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembléia de Debenturistas, a referida Assembléia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures, permanecendo a última Taxa DI conhecida anterior a ser utilizada até esta data.

4.2.1.8. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido na Cláusula 10.2.2 a seguir), a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembléia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar a totalidade das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembléia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá o prazo de vencimento e as amortizações originalmente programadas das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4. a seguir, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada uma Taxa Substitutiva definida por Debenturistas representando, no mínimo, (i) 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembléia Geral de Debenturistas realizada em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos presentes à Assembléia Geral de Debenturistas realizada em segunda convocação, e apresentada à Emissora na referida Assembléia de Debenturistas, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa de 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.

#### **4.3. Amortização**

As Debêntures serão amortizadas anualmente em 4 (quatro) parcelas anuais e consecutivas a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão, iniciando-se em 1º de julho de 2011 (cada uma, uma "Data de Amortização"), respeitadas as seguintes proporções:

<b>Data de Amortização</b>	<b>Percentual de Debêntures em Circulação a ser Amortizado</b>
1º de julho de 2011	25%
1º de julho de 2012	25%
1º de julho de 2013	25%
1º de julho de 2014	25%

#### **4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração**

Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos semestralmente, sempre no 1º dia útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 1º de janeiro de 2008 e o último na Data Vencimento.

#### **4.5. Local de Pagamento**

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se, conforme o caso (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures registradas no SND; (ii) os procedimentos adotados pela CBLC, para as Debêntures registradas no BOVESPAFIX; ou (iii) por meio do Banco Mandatário para os titulares de Debêntures da Emissão que não estejam vinculados a nenhum dos dois sistemas mencionados nos itens (i) e (ii).

#### **4.6. Prorrogação dos Prazos**

Caso um determinado vencimento coincida com dia em que não exista expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, inclusive pelos Debenturistas, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP ou pela BOVESPAFIX, conforme o caso, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### **4.7. Encargos Moratórios**

Sem prejuízo do disposto na Cláusula VII a seguir, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, o valor em atraso continuará a ser remunerado nos termos da Remuneração aplicável e, além disso, ficará sujeito à multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e a juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

#### **4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7. acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### **4.9. Preço de Subscrição**

As Debêntures serão subscritas e integralizadas, no mercado primário, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização, de acordo com o disposto na Cláusula 4.2 desta Escritura.

#### **4.10. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização**

As Debêntures desta Emissão poderão, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, que será de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição, com integralização à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis ao SDT.

#### **4.11. Repactuação**

Não haverá repactuação das Debêntures.

#### **4.12. Publicidade**

Todos os atos, decisões e convocações a serem efetuados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, edição nacional, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet ([www.pdgrealty.com.br](http://www.pdgrealty.com.br)), exceto com relação aos Aviso ao Mercado, Anúncio de Início de Distribuição e Anúncio de Encerramento de Distribuição que serão publicados apenas na edição nacional do jornal Valor Econômico.

#### **4.13. Certificados de Debêntures**

A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela Instituição Depositária. Adicionalmente, será expedido pelo SND o "Relatório de Posição de Ativos", acompanhado de extrato, em nome do Debenturista, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados no SND. Para as Debêntures depositadas na CBLC será emitido, pela CBLC, extrato de custódia em nome do Debenturista, que igualmente servirá como comprovante de titularidade das Debêntures.

#### **4.14. Liquidez e Estabilização**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

#### **4.15. Imunidade de Debenturistas**

Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

#### **4.16. Fundo de Amortização**

Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

### **CLÁUSULA V ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA**

Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser arquivados na JUCESP.

**CLÁUSULA VI**  
**RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

**6.1. Resgate Antecipado**

As Debêntures desta Emissão não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo.

**6.2. Aquisição Facultativa**

6.2.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

6.2.2. A Emissora poderá, ainda, realizar a aquisição da totalidade das Debêntures em circulação mediante oferta de aquisição de Debêntures, no preço que vier a ser por ela estabelecido, desde que em valor igual ou superior ao Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, e de eventuais encargos moratórios, se for o caso, correspondência esta que deverá ser endereçada a todos os Debenturistas sem distinção, e assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para alienação das Debêntures por eles detidas ("Oferta de Aquisição"). A Oferta de Aquisição, seus termos e condições serão integralmente comunicados aos Debenturistas por meio de ampla divulgação nos termos da Cláusula 4.12 desta Escritura.

**CLÁUSULA VII**  
**VENCIMENTO ANTECIPADO**

7.1. Observado o disposto nesta Cláusula VII, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos nos termos desta Escritura, mediante entrega à Emissora de simples comunicação por escrito, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento"):

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada em 1 (um) dia útil contado da data do descumprimento;
- (b) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias do referido descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (c) 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, (i) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor igual ou superior equivalente a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias 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; e/ou (ii) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor equivalente a até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, se o *rating* da Emissão for rebaixado exclusivamente em decorrência da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças aqui mencionadas;
- (d) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura e/ou no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, em Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, relativo à Emissão;
- (e) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;
- (f) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

- (g) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado;
- (h) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado determinando a execução de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior ao equivalente em Reais a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora (valor aproximado de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na data desta Escritura), ou seu contra-valor em outras moedas, reajustado desde a Data da Emissão pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, medido e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento;
- (j) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas representando pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;
- (k) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M;
- (l) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) ou agregado superior equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, o qual, nesta data, representa o valor aproximado de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data desta Escritura, por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M, salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;



- (m) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (n) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (o) aprovação de fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas controladas, exceto se a fusão, cisão ou incorporação (i) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) se revisadas as classificações de risco (*ratings*) da Emissora e da Emissão por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao *rating* atribuído para fins da Emissão;
- (p) deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora: ("Índices Financeiros"):
  - (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar menos Dívida SFH e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos);
  - (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Receitas a Apropriar e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,30 (um inteiro e trinta centésimos) ou menor que zero; e
  - (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) ou menor que zero, observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo;

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

"Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

"EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Receitas a Apropriar" corresponde a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03;

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta "estoques de terrenos e de imóveis a comercializar" do balanço patrimonial da Emissora;

- (q) alteração do objeto social da Emissora e/ou de suas controladas previsto nos respectivos Estatutos 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 companhias;
- (r) inobservância pela Emissora e/ou suas controladas das obrigações estabelecidas na Cláusula 8.2. a seguir; e

(s) não realizar a recompra das Debêntures nos termos e prazos estabelecidos na Cláusula 8.1.27 desta Escritura e/ou não cumprir qualquer das obrigações previstas na Cláusula 8.1.28 desta Escritura.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, exceção feita aos indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g", "m", "o" e "s", o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

7.1.1.1. A Assembléia Geral de Debenturistas a que se refere a Cláusula 7.1.1. acima somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, (i) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação se instalada em primeira convocação, ou (ii) 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, se instalada em segunda convocação.

7.1.1.2. Caso, em sendo convocada a Assembléia Geral de Debenturistas nos termos desta Escritura, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembléia Geral de Debenturistas se realize e não haja, respeitada a forma de convocação e o quorum estabelecidos nos itens 10.1 e 10.2 abaixo (i) deliberação na data originalmente estabelecida para sua realização, ou (ii) quorum, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura.

7.1.2. Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g", "m", "o" e "s" da Cláusula 7.1. acima o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas ou notificação à Emissora.

## **CLÁUSULA VIII**

### **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

8.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

8.1.1. Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre social de cada ano, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo trimestre social, acompanhadas de revisão dos auditores independentes, bem como relatório contendo as informações necessárias para o cálculo e acompanhamento dos Índices Financeiros, conforme previstos na Cláusula 7.1. (p) desta Escritura e declaração do Diretor de Relação com Investidores atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura;
- (b) dentro de, no máximo: (i) 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhada do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem como cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência às demonstrações financeiras, ao sistema de contabilidade, gestão ou às contas da Emissora bem como declaração do Diretor de Relação com Investidores atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura e relatório contendo as informações necessárias para o cálculo e acompanhamento dos Índices Financeiros, conforme previstos na Cláusula 7.1 (p) desta Escritura e declaração do Diretor de Relação com Investidores atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura ;
- (c) com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, notificação da convocação de qualquer Assembléia Geral, e prontamente fornecer cópias de todas as atas de todas as Assembléias Gerais, bem como a data e ordem do dia da assembléia a realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, se instalado, que de alguma forma envolvam o Estatuto Social da Emissora ou sejam relativas às Debêntures;
- (d) os avisos aos Debenturistas, fatos relevantes e atas de assembléias que de alguma forma envolvam os interesses dos Debenturistas em até 05 (cinco) dia úteis após as respectivas publicações;
- (e) em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para as Debêntures que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito, pelo Agente Fiduciário;

- (f) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativa a um Evento de Inadimplemento ou a esta Escritura, imediatamente após o seu recebimento;
- (g) informações sobre o descumprimento de qualquer cláusula, termos ou condições desta Escritura, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1.10 abaixo;
- (h) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva Data de Vencimento; e
- (i) Imediatamente após tomar ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento referidos na Cláusula VII desta Escritura, ou que de algum modo sejam relevantes para a presente Emissão e para os debenturistas.

8.1.2. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos e prazos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais.

8.1.3. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, e permitir que representantes do Agente Fiduciário (ou de auditor independente por este contratado, às expensas da Emissora) tenha acesso irrestrito, em data previamente acordada com a Companhia, a qual não poderá exceder a dois dias úteis contados de solicitação do Agente Fiduciário: (i) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; e (ii) aos livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando deliberado pela Assembléia Geral de Debenturistas.

8.1.4. Convocar, nos termos da Cláusula X desta Escritura, Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça.

8.1.5. Cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas.

8.1.6. Submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

8.1.7. Manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, nos termos das Instruções CVM aplicáveis, e fornecer aos seus acionistas e Debenturistas as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, quando solicitado.

8.1.8. Manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, aos Debenturistas, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço.

8.1.9. Não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura.

8.1.10. Notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Emissora e/ou de suas controladas que possa impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures.

8.1.11. Notificar imediatamente o Agente Fiduciário e a bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, sobre qualquer ato ou fato relevante que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora e/ou de suas controladas.

8.1.12. Informar imediatamente à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures sobre qualquer mudança ou imprecisão que afete de forma relevante, diretamente ou indiretamente, as informações prestadas no Prospecto e/ou as Debêntures.

8.1.13. Informar à bolsa de valores e/ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, à CETIP e à CBLC o valor e a data de pagamento do todo e qualquer rendimento referente às Debêntures.

8.1.14. Obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por suas controladas e necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora e/ou por suas controladas, das obrigações previstas na presente Escritura, ou para assegurar a legalidade, validade e exeqüibilidade dessas obrigações.

8.1.15. Manter válidas e regulares as licenças ambientais relevantes pertinentes às atividades da Emissora e/ou de suas controladas, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir

a licenças cuja falta, perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora e/ou suas controladas ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures.

8.1.16. Aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.5 acima;

8.1.17. Cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis à Emissora e/ou suas controladas, em qualquer jurisdição na qual realizem negócios ou possuam ativos.

8.1.18. Fornecer ao Agente Fiduciário, sempre que por ele solicitado, informações acerca do andamento atualizado dos processos e procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais dos quais a Emissora e/ou suas controladas figurem como parte, bem como informá-lo em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento de qualquer decisão judicial relevante que implique em condenação da Emissora e/ou suas controladas a obrigação cujo cumprimento implique em dispêndio igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

8.1.19. Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos pela Emissora e/ou por suas controladas às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa;

8.1.20. Tomar todas as medidas necessárias com relação à Emissora e/ou as suas controladas para:

- (a) Preservar todos seus direitos, títulos de propriedade, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos necessários para a condução dos seus negócios, dentro do respectivo objeto social e das práticas comerciais usuais;
- (b) Manter em boas condições os bens utilizados na condução de seus negócios, excetuando-se pelo desgaste normal; e
- (c) Pagar ou de outra forma quitar, quando devidas, observados os períodos de carência aplicáveis, todas as suas obrigações inclusive, mas sem limitação, as de natureza fiscal, trabalhista e comercial.

8.1.21. Contratar e manter contratado, às suas expensas, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, (i) agência de *rating* que divulguem relatórios, com periodicidade pelo menos anual, com a súmula da classificação de risco das Debêntures, (ii) banco mandatário e escriturador e (iii) agente fiduciário.

8.1.22. Efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis 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 razoáveis incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos desta Escritura.

8.1.23. Dar ampla divulgação ao mercado para cada atualização do relatório da agência de *rating* referido na Cláusula 8.1.21 acima, na forma da Cláusula 4.12 acima e por meio de divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora, e encaminhar o relatório imediatamente à CVM, à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, bem como ao Agente Fiduciário.

8.1.24. Informar à CETIP e à CBLC o valor e a data de pagamento de toda e qualquer remuneração referente às Debêntures.

8.1.25. Informar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer mudança de controle acionário da Emissora e, nessa hipótese, solicitar, no prazo de 3 (três) dias úteis a partir da data da referida mudança de controle, à agência de *rating*, a elaboração de novo relatório de classificação de risco, fornecendo à agência, junto à mesma solicitação, os documentos relativos à mudança de controle.

8.1.26. Encaminhar o relatório de classificação de risco, imediatamente, à CVM, à CETIP, à CBLC, e ao Agente Fiduciário, assim como disponibilizá-lo na página da Emissora na rede mundial de computadores.

8.1.27. Adquirir as Debêntures que estiverem em circulação, acrescidas da Remuneração calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão, ou da data do último Período de Capitalização, até a data da recompra, à opção dos Debenturistas que, em Assembléia Geral especificamente convocada conforme abaixo, não aceitarem permanecer como Debenturistas da Emissora na hipótese de: (i) os acionistas controladores diretos e/ou indiretos da Emissora passarem a deter menos de 50% (cinquenta por cento) mais uma ação desta com direito a voto; e (ii) o *rating* da Emissão, elaborado nos termos da Cláusula 8.1.25. acima, ter sido rebaixado, conforme indicado em relatório de classificação de risco elaborado pela Standard & Poors, comparativamente à nota da Emissão na data da colocação ("Obrigação de Oferta de Recompra"). A Obrigação de Oferta de Recompra das Debêntures será comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data do recebimento do relatório da agência de *rating*. A Companhia deverá envidar os melhores esforços para que a agência de *rating* possa emitir, no menor prazo possível, o novo relatório de *rating* solicitado, nos termos do Cláusula 8.1.25. acima. Os Debenturistas deverão,



individualmente, manifestar perante o Agente Fiduciário, na referida Assembléia especialmente convocada por este, sua decisão em aceitar ou não a recompra. A aquisição pela Emissora das Debêntures dos Debenturistas que aceitarem vendê-las deverá ocorrer em até 2 (dois) dias úteis contados da data da manifestação dos Debenturistas na Assembléia.

8.1.28. Notificar o Agente Fiduciário a respeito da ocorrência do evento descrito na Cláusula 8.1.27. (i) acima, no prazo ali estabelecido, bem como apresentar o relatório de classificação de risco referido na Cláusula 8.1.27 (ii) acima em até 15 (quinze) dias antes da referida Assembléia de maneira a permitir aos Debenturistas a tomada de decisão pela aceitação ou não da oferta de recompra após ter notificado o Agente Fiduciário.

8.2. A Emissora se obriga, em nome de todas suas controladas, existentes na presente data ou que venham a ser criadas, a até que o saldo devedor das Debêntures não seja integralmente pago, observar as obrigações estabelecidas nas Cláusulas 8.1.9, 8.1.14, 8.1.17, 8.1.19, e 8.1.20.

## **CLÁUSULA IX AGENTE FIDUCIÁRIO**

### **9.1. Nomeação**

A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário dos Debenturistas desta Emissão, Pentágono S.A. DTVM, acima qualificado, o qual, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora a comunhão dos titulares das Debêntures.

### **9.2. Remuneração do Agente Fiduciário**

Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (a) Parcelas trimestrais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da presente Escritura e as demais nos mesmos dias dos trimestres subsequentes;
- (b) Em caso de inadimplemento financeiro pela Companhia Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais), pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, para assessoria aos debenturistas em processo de renegociação das condições das debêntures

requerido pela Emissora, bem como para (i) comparecimento em reuniões formais com Emissora e/ou Debenturistas e Assembléias Gerais de Debenturistas; e (ii) implementação das conseqüentes decisões tomadas pelos debenturistas;

- (c) O Agente Fiduciário deverá, com exceção ao primeiro pagamento, enviar aviso de cobrança da remuneração à Emissora com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data de cada pagamento, sendo que se a Emissora não receber referido aviso dentro do prazo acima, os pagamentos eventualmente efetuados com atraso, em razão do não recebimento, pela Emissora, de referido aviso, não estarão sujeitos a multas ou penalidades;
- (d) As remunerações previstas nas alíneas "a" e "b" acima serão devidas mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- (e) As parcelas referentes às alíneas "a" e "b" acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, 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 referida na alínea "a" acima, até as datas de pagamento de cada parcela subseqüente, calculada *pro rata die* se necessário;
- (f) A remuneração não inclui as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome e acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou reembolso, desde que por ela previamente aprovadas; e
- (g) As remunerações serão acrescidas dos seguintes Impostos: Impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS (Imposto Sobre Serviços)), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte)) , nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

### **9.3. Substituição**

9.3.1. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, morte ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembléia Geral de Debenturistas

para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

9.3.2. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma já prevista na presente Escritura, salvo se outra for negociada com a Emissora, sendo por esta aceita por escrito, prévia e expressamente.

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

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

9.3.5. A substituição, em caráter permanente, 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 n.º 28, de 23 de novembro de 1983, e eventuais normas posteriores.

9.3.6. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deve ser arquivada na JUCESP.

9.3.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da presente Escritura ou, no caso de agente fiduciário substituto, no dia da celebração do correspondente aditamento à Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou até a Data de Vencimento das Debêntures.

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

#### **9.4. Deveres**

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

- (a) Proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no

exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (b) Renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) Conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) Promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos 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;
- (f) Acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) Emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (h) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos, dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (i) Solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (j) Convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de Debenturistas mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, edição nacional, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;

- (k) Enviar à CVM e à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, até a data da primeira publicação, cópia do edital de convocação e da proposta a ser submetida à Assembléia Geral de Debenturistas;
- (l) Comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, e enviar à CVM e à bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, no mesmo dia da Assembléia Geral de Debenturistas, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias corridos, cópia da ata da referida Assembléia;
- (m) Elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
  - (m.1) Eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - (m.2) Alterações estatutárias ocorridas no período;
  - (m.3) Comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
  - (m.4) Posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (m.5) Amortização, aquisição facultativa e pagamento de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
  - (m.6) Acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos perante os administradores da Emissora;
  - (m.7) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura, notadamente a obrigação prevista no item 8.1.21 acima;

- (m.8) Declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; relação dos bens e valores entregues à sua administração; e
- (m.9) Declaração acerca da suficiência e exeqüibilidade da garantia das Debêntures, caso venham a existir.
- (n) Colocar à disposição o relatório de que trata a alínea "m" acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
  - (n.1) Sede da Emissora;
  - (n.2) Sede do Agente Fiduciário;
  - (n.3) CVM;
  - (n.4) SND; e
  - (n.5) Sede da instituição financeira que liderou a colocação das Debêntures, na hipótese do prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo máximo da distribuição primária das Debêntures.
- (o) Publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "n" acima;
- (p) Manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora, a Instituição Depositária, a CETIP e a CBLC;
- (q) Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (r) Sem prejuízo do disposto na Cláusula V acima, notificar os Debenturistas, por edital e individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM, à bolsa de

valores ou entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures e ao Banco Central do Brasil;

- (s) Enviar à ANBID os relatórios de classificação de risco das Debêntures, com atualização anual, elaborados pela agência de *rating* contratada pela Emissora, em até 05 (cinco) dias úteis contados da veiculação dos referidos relatórios;
- (t) Examinar qualquer proposta ou iniciativa de alteração do estatuto social da Emissora que objetive mudar o objeto social da Emissora, cumprindo-lhe ou convocar a Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar acerca de matéria, ou aprovar, nos termos do § 2º, artigo 57, da Lei das Sociedades por Ações, a alteração proposta; e
- (u) Convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de Debenturistas. Além disso, na hipótese de ocorrência de evento que resulte na Obrigação de Oferta de Recompra, nos termos da Cláusula 8.1.27. desta Escritura, convocar Assembléia Geral de Debenturistas no prazo de 2 (dois) dias úteis a partir do recebimentos do relatório da agência de *rating* com o rebaixamento da classificação de risco.

## **9.5. Atribuições Específicas**

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

- (a) Declarar antecipadamente vencidas as Debêntures, observando-se o estabelecido nas Cláusulas 7.1, 7.1.1 e 7.1.2 desta Escritura, e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) Requerer a falência da Emissora ou iniciar procedimento da mesma natureza quando aplicável;
- (c) Tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- (d) Representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e/ou recuperação extrajudicial, bem como 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 "a" a "c" acima se, convocada a Assembléia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação. Na hipótese do disposto na alínea "d" acima, será suficiente a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação.

## **9.6. Despesas**

9.6.1. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos.

9.6.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula 9.6 será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.6.3. 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 dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas 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, desde que relacionadas à solução da inadimplência aqui referida, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

9.6.4. As despesas a que se refere esta Cláusula 9.6 compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) Publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) Extração de certidões;
- (c) Locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e



- (d) Eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

9.6.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, se for o caso, preferindo a estas na ordem de pagamento.

### **9.7. Declarações do Agente Fiduciário**

9.7.1. O Agente Fiduciário declara que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, tendo diligenciado no sentido de que fossem sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento.

## **CLÁUSULA X ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

### **10.1. Convocação**

10.1.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de Debenturistas. A Assembléia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

10.1.2. A convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

10.1.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. A Assembléia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 08 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembléia em primeira convocação.

10.1.4. Independente de publicações e/ou avisos, será considerada regular a Assembléia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

10.1.5. 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 Assembléia ou do voto proferido na respectiva Assembléia Geral de Debenturistas.

## **10.2. Quorum de Instalação**

10.2.1. A Assembléia Geral de Debenturistas instalar-se-á, 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.

10.2.2. Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembléia Geral de Debenturistas previstos nesta Escritura, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora; as de titularidade de (i) empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas); (ii) controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; e (iii) administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

## **10.3. Mesa Diretora**

A presidência da Assembléia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

## **10.4. Quorum de Deliberação**

10.4.1. Nas deliberações da Assembléia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Observado o disposto neste item, as alterações nas características e condições das Debêntures e da Emissão deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, observado que alterações (i) na Remuneração (observado o disposto na Cláusula 4.2.1.8 acima), datas de pagamento de remuneração ou de principal e/ou nos itens que dispõem sobre hipóteses de vencimento antecipado e/ou prazo Debêntures e/ou dispositivos sobre quorum previstos nesta escritura deverão contar com aprovação de Debenturistas representando 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

10.4.2. Ressalvados os casos aqui previstos, as matérias sujeitas à Assembléia de Debenturistas serão aprovadas pelos titulares da maioria das Debêntures em Circulação que estiverem presentes na Assembléia.

## **CLÁUSULA XI DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

11.1. A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) É sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil;
- (b) Cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seu negócios, conforme descrito no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo;
- (c) Está devidamente autorizada a celebrar a presente Escritura, a emitir as Debêntures e a cumprir suas respectivas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) Esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (e) A celebração da presente Escritura e a emissão das Debêntures foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem (i) seus Estatutos Sociais; ou (ii) qualquer lei ou restrição contratual que as vinculem ou afetem;
- (f) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações

nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão exceto pelo registro da Emissão na CVM e o registro das Debêntures junto ao SDT, ao SND e ao BOVESPAFIX, as quais estarão em pleno vigor e efeito em na data de publicação do Anúncio de Início;

- (g) A celebração da presente Escritura e a emissão das Debêntures não infringem qualquer contrato ou instrumento dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data, (iii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;
- (h) Os balanços patrimoniais da Emissora datados de 31 de dezembro de 2004, 31 de dezembro de 2005, 31 de dezembro de 2006, 31 de março de 2007, auditados ou revisados, conforme o caso; e as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora referentes aos períodos à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora que não esteja descrito no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo.
- (i) Exceto pelas contingências informadas no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo a Emissora e/ou suas controladas perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um impacto adverso relevante na sua situação financeira ou nas suas operações;
- (j) A Emissora e/ou suas controladas estão em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e/ou suas controladas ou para as quais a Emissora e/ou suas controladas possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

- (k) A Emissora e/ou suas controladas têm todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora e/ou suas controladas não foram notificadas acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (l) A Emissora e/ou suas controladas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora e/ou suas controladas ou para as quais a Emissora e/ou suas controladas, possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância.
- (m) 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;
- (n) O Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua disponibilização, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora e/ou suas controladas no contexto da presente emissão de Debêntures e necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora e/ou suas controladas, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que as informações, fatos e declarações contidas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo em relação à Emissora e/ou suas controladas são verdadeiras, consistentes, corretas e completas;
- (o) As opiniões, análises e previsões (se houver) expressas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo em relação à Emissora e/ou suas controladas foram dadas de boa-fé, sendo expressas após serem consideradas todas as circunstâncias relevantes e com base em suposições razoáveis;
- (p) Não omitiu, ou omitirá, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora e/ou suas controladas em prejuízo dos Debenturistas;

- (q) Não há fatos relativos à Emissora e/ou suas controladas ou relativos às Debêntures não divulgados no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, cuja omissão, no contexto desta Emissão, faça com que alguma declaração relevante do Prospecto Preliminar e/ou do Prospecto Definitivo, seja enganosa, incorreta ou inverídica;
- (r) Não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (s) Não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (t) A Emissora e suas controladas prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por quaisquer de suas controladas, ou, ainda, impostas a elas ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto conforme descrito no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, e exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não causaria um impacto adverso relevante;
- (u) A Emissora e suas controladas possuem justo título de todos os seus bens imóveis e demais direitos e ativos por elas detidos, conforme descrito no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, os quais estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, exceto: (i) conforme descrito no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, (ii) quando, individualmente ou em conjunto, não possam resultar em impacto adverso relevante; e
- (v) A Emissora e suas controladas manterão os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado.

**CLÁUSULA XII**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**12.1. Comunicações**

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

**Para a Emissora:**

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Pão de Açúcar, Conjunto 203  
CEP: 22250-040 – Rio de Janeiro, RJ  
At.: Sr. Michel Wurman – Diretor de Relações com Investidor  
Tel.: (21) 3504-3802  
Fax.: (21) 3504-3849  
Correio Eletrônico: ri@pdgrealty.com.br

**Para o Agente Fiduciário:**

Pentágono S.A. DTVM  
Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 04, Grupo 514  
CEP: 22640-102 - Rio de Janeiro, RJ  
At.: Sr. Maurício Ribeiro  
Telefone: (21) 3385-4565  
Fac-símile: (21) 3385-4046  
E-mail: mribeiro@pentagonotrustee.com.br

**Para o Banco Mandatário:**

Banco Bradesco S.A.  
Núcleo administrativo "Cidade de Deus", Prédio Amarelo, 2º andar, Bairro de Vila Yara  
CEP: 06029-900 – Osasco, SP  
At.: Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli  
Telefone: (11) 3684-4522  
Fac-símile: (11) 3684-5645  
Correio Eletrônico: www.bradescocustodia.com.br

**Para a CETIP:**

Rua Líbero Badaró, n.º. 425, 24º andar  
CEP: 01009-000 - São Paulo, SP  
Tel.: (11) 3111-1596 / 3365-4925  
Fac-símile: (11) 3111-1564  
Correio eletrônico: gr.Debêntures@cetip.com.br

**Para a CBLC:**

Rua XV de Novembro, n.º. 275  
CEP: 01013-001 - São Paulo, SP

Tel.: (11) 3233-2178 / 2261  
Correio Eletrônico: cblc@cblc.com.br

12.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

## **12.2. 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 Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo 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.

## **12.3. Lei Aplicável**

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

## **12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica**

Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

## **12.5. Irrevogabilidade; Sucessores**

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



## **12.6. Independência das Disposições da Escritura**

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

## **12.7. Correção de Valores**

Para fins de verificação do cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, todos os valores de referência nela constantes deverão ser corrigidos pelo IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura desta Escritura.

## **12.8. Despesas**

A Emissora arcará com todos os custos (i) decorrentes da colocação pública das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CVM, no SND e no BOVESPA FIX; (ii) das taxas de registro; (iii) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura e os atos societários da Emissora; e (iv) pelas despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário.

## **12.9. Foro**

Fica eleito o foro da Cidade 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.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 29 de junho de 2007.

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 29 de junho de 2007.*

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 29 de junho de 2007.*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF: