



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA BINGEN SECURITIZADORA S.A.

Por este instrumento particular,

BINGEN SECURITIZADORA S.A., sociedade, sem registro de companhia aberta perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua Martins Ferreira, nº 60, Botafogo, CEP: 22271-010., inscrita no CNPJ sob o nº 16.444.103/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("EMISSORA");

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("AGENTE FIDUCIÁRIO"), na qualidade de representante dos interesses dos DEBENTURISTAS;

DECTA ENGENHARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Martins Ferreira nº. 60, Botafogo, CEP 22271-010, inscrita no CNPJ sob o nº 42.415.729/0001-79, neste ato, devidamente representada na forma do seu Contrato Social ("FIADOR 1");

RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO, brasileiro, casado, engenheiro, portador de identidade nº 4499-D, expedida pelo CREA/PE em 02/05/1972, inscrito no CPF/MF nº 290.136.407-10, casado pelo regime da comunhão de bens, com MARIA DAS GRAÇAS DE BRITTO LOBÃO MELO, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Bittencourt, nº 67, apto. 501, Jardim Botânico, CEP 22461-110 ("FIADOR 2");

MARIA DAS GRAÇAS DE BRITTO LOBÃO MELO, brasileira, casada, portadora da carteira de identidade nº 02564808-0 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob nº 403.288.647-49, casada pelo regime da comunhão de bens com RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO, residente e domiciliada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Bittencourt, nº 67, apto 501, Jardim Botânico, CEP 22461-110 ("FIADOR 3") e em conjunto com FIADOR 1 e FIADOR 2, ("FIADORES");

SPE TIJUCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Jóquei 1.777, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.147.231/0001-05 ("TIJUCA");

SPE RENNO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade do Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Bvd. 28 de Setembro, nº 86, Loja G, parte, Vila Isabel, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.918.480/0001-86 ("RENNO");

SPE SARDENHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Jóquei 1.777, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.829.436/0001-08 ("SARDENHA");

SPE VENEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, com sede na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Jóquei 1.777, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.826.544/0001-19 ("VENEZA") e, em conjunto com os FIADORES, a TIJUCA, RENNO e SARDENHA ("GARANTIDORES");

(A EMISSORA, o AGENTE FIDUCIÁRIO e os GARANTIDORES, denominados "PARTE" se individualmente e "PARTES" se em conjunto);

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Fidejussória para

[Handwritten signature]

Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da BINGEN SECURITIZADORA S.A. ("ESCRITURA DE DEBÊNTURES"), de acordo com os seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO

- 1.1. Autorização. A emissão das debêntures nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES ("DEBÊNTURES"), a celebração desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e a oferta pública com esforços restritos de distribuição das DEBÊNTURES, foram devidamente deliberadas e autorizadas pela Assembleia Geral Extraordinária da EMISSORA realizada em 14 de novembro de 2012 e reatificada em 16 de novembro de 2012 ("AGE").
- 1.2. Requisitos. A efetiva emissão das DEBÊNTURES ("EMISSÃO") está condicionada ao prévio cumprimento dos seguintes requisitos:
- (i) arquivamento das atas da AGE na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
 - (ii) publicações das atas da AGE no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no Diário Mercantil; e
 - (iii) inscrição da ESCRITURA DE DEBÊNTURES na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.
- 1.2.1. A perda ulterior de quaisquer dos requisitos acima listados não invalidará, anulará ou de qualquer outra forma prejudicará em qualquer grau os direitos dos titulares das DEBÊNTURES ("DEBENTURISTAS"), nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES
- 1.3. A presente EMISSÃO está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, ("INSTRUÇÃO CVM Nº 476") por se tratar de oferta pública realizada esforços restritos de colocação ("OFERTA RESTRITA")
- 1.4. A EMISSORA não é registrada na CVM como emissora de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
- 1.5. A EMISSÃO não será registrada na ANBIMA por se tratar de OFERTA RESTRITA.
- 1.6. Os termos utilizados nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES em letras maiúsculas terão o significado que lhes é descrito na tabela de definições conforme Anexo III desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 2.1. As DEBÊNTURES terão as seguintes características e serão emitidas de acordo com as seguintes condições:
- (i) Colocação e Procedimento de Distribuição. A distribuição das DEBÊNTURES será pública, com esforços restritos de distribuição, realizada nos termos da INSTRUÇÃO CVM Nº 476, com a intermediação e o esforço de venda realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários. Em atendimento ao que dispõe a INSTRUÇÃO CVM Nº 476, as DEBÊNTURES serão ofertadas pelo COORDENADOR LÍDER a no máximo, 50 (cinquenta) INVESTIDORES QUALIFICADOS e subscritas ou adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) INVESTIDORES QUALIFICADOS. As DEBÊNTURES que não forem subscritas serão canceladas pela EMISSORA, por meio da formalização de aditamento a este instrumento, bem como dos respectivos instrumentos que formalizam as GARANTIAS, sendo certo que nesta hipótese os bens dados em garantia permanecerão os mesmos, alterando-se tão somente o conteúdo das respectivas obrigações garantidas, conforme definida nos instrumentos que formalizam as GARANTIAS. A OFERTA RESTRITA será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação e o coordenador líder da OFERTA RESTRITA

- será a ASM ASSET MANAGEMENT DTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.678.955/0001.28;
- (ii) Número da Emissão. Esta EMISSÃO constitui a 1ª (primeira) emissão de DEBÊNTURES da EMISSORA;
 - (iii) Série. A EMISSÃO será realizada em série única;
 - (iv) Quantidade. Serão emitidas até 420 (quatrocentas e vinte) DEBÊNTURES;
 - (v) Espécie. As DEBÊNTURES são da espécie com garantia real;
 - (vi) Forma. As DEBÊNTURES serão nominativas e escriturais e para todos os fins de direito, a titularidade das DEBÊNTURES será comprovada pelo extrato emitido pelo ESCRITURADOR. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das DEBÊNTURES, o extrato, expedido pela Cetip S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), em nome dos DEBENTURISTAS, considerando que as DEBÊNTURES estejam custodiadas no SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”);
 - (vii) Data de Emissão. Para todos os efeitos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, a data de emissão das DEBÊNTURES é o dia 01/12/2012 (“DATA DE EMISSÃO”);
 - (viii) Valor Total da Emissão. O valor total da EMISSÃO será de até R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) (“VALOR TOTAL DA EMISSÃO”);
 - (ix) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das DEBÊNTURES será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na DATA DE EMISSÃO (“VALOR NOMINAL UNITÁRIO”);
 - (x) Subscrição. A subscrição das DEBÊNTURES ocorrerá em até 6 (seis) meses a partir da data de início de distribuição e deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da CETIP, sendo certo que os DEBENTURISTAS ficarão automaticamente obrigados a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES;
 - (xi) Integralização. As DEBÊNTURES serão integralizadas pelos DEBENTURISTAS de acordo com os termos e condições estabelecidos no respectivo boletim de subscrição (“BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO”), mediante pagamento do preço de integralização, que corresponderá ao VALOR NOMINAL UNITÁRIO, devidamente acrescido da respectiva REMUNERAÇÃO calculada *pro rata die* desde a DATA DE EMISSÃO até a data da integralização (“PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO”), em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos de liquidação aplicáveis à CETIP;
 - (xii) Prazo de Integralização: a integralização das DEBÊNTURES ocorrerá na data da subscrição;
 - (xiii) Remuneração. A REMUNERAÇÃO será exclusivamente aquela estabelecida na Cláusula 2.2 abaixo desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES;
 - (xiv) Periodicidade e procedimentos para Pagamento da REMUNERAÇÃO. O pagamento da REMUNERAÇÃO será realizado mensalmente após o PERÍODO DE CARÊNCIA conforme previsto nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES. A EMISSORA disponibilizará os recursos para os referidos pagamentos na conta vinculada de nº 7001521 mantida no Banco 487, agência 001 (“CONTA VINCULADA EMISSORA”), sendo certo que os recursos deverão estar disponíveis 1 (um) DIA ÚTIL antes de cada data de pagamento. A EMISSORA poderá autorizar o BANCO MANDATÁRIO a, independentemente da anuência do AGENTE FIDUCIÁRIO, instruir o DEUTSCHE BANK S.A. – BANCO ALEMÃO a debitar os referidos valores para pagamento da REMUNERAÇÃO e das amortizações diretamente da CONTA VINCULADA EMISSORA;
 - (xv) Data de Vencimento. As DEBÊNTURES terão vencimento no dia 01 de dezembro de 2018 (“DATA DE VENCIMENTO”);
 - (xvi) Amortização. A amortização do VALOR NOMINAL UNITÁRIO será realizada mensalmente, após o PERÍODO DE CARÊNCIA, sendo o primeiro pagamento realizado em 01 de janeiro de 2015, conforme cláusula 2.7 abaixo e respeitando o procedimento descrito no subitem “xiv” desta cláusula 2.1;
 - (xvii) Encargos Moratórios. Na hipótese de a EMISSORA não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da REMUNERAÇÃO e/ou amortização das DEBÊNTURES nas respectivas datas de pagamento, sobre os valores não pagos incidirão, (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso,

- calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES (“ENCARGOS MORATÓRIOS”), sendo certo que os ENCARGOS MORATÓRIOS não serão cobrados caso a EMISSORA efetue a integralidade do pagamento em atraso em até 1 (um) DIA ÚTIL;
- (xviii) Atualização Monetária. Mensal, de acordo com a variação acumulada do IGPM/FGV, incidente a partir da DATA DE EMISSÃO, sendo que para fins do cálculo da atualização monetária será considerado o dia 1º (primeiro) de cada mês, (“DATA DE ANIVERSÁRIO”);
 - (xix) Taxa de Juros Remuneratórios. Taxa efetiva de juros de 9,5% (nove vírgula cinco por cento) ao ano, incidente a partir da DATA DE EMISSÃO, capitalizada mensalmente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) DIAS ÚTEIS, calculada a partir da DATA DE EMISSÃO (“JUROS REMUNERATÓRIOS”);
 - (xx) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, por quaisquer das PARTES desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES até o próximo DIA ÚTIL se o vencimento não coincidir com um DIA ÚTIL;
 - (xxi) Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento dos DEBENTURISTAS para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da EMISSORA, nas datas previstas nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, ou em comunicado publicado pela EMISSORA, não lhe dará direito ao recebimento da 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;
 - (xxii) Repactuação. Não haverá repactuação das DEBÊNTURES;
 - (xxiii) Resgate. As DEBÊNTURES poderão ser objeto de resgate total antecipado conforme procedimento previsto nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, no item 2.9, abaixo;
 - (xxiv) Classe: Simples, não conversíveis em ações da EMISSORA;
 - (xxv) Registro para Distribuição e Negociação. As Debêntures deverão ser registradas em sistema de registro, de custódia ou de liquidação financeira. As Debêntures poderão ser registradas para distribuição no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”) sendo a subscrição e integralização realizadas, conforme o caso, no ambiente CETIP, e negociação no mercado secundário por meio do SND, administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo os eventos liquidados e as DEBÊNTURES custodiadas eletronicamente na CETIP. Não obstante o descrito neste item, as DEBÊNTURES somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da INSTRUÇÃO CVM nº 476 (“INVESTIDOR QUALIFICADO”), nos mercados regulamentados de valores mobiliários e depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por cada INVESTIDOR QUALIFICADO, conforme disposto no artigo 13 e 15 da INSTRUÇÃO CVM Nº 476 e observado ainda o cumprimento pela EMISSORA das obrigações definidas no artigo 17 desta referida Instrução;
 - (xxvi) Agente Escrirador: O agente escrirador da EMISSÃO será a Itaú Corretora de Valores S.A. (“ESCRITURADOR”); e
 - (xxvii) Banco Mandatário: O banco mandatário da EMISSÃO será a ITAÚ UNIBANCO S.A. (“BANCO MANDATÁRIO”).

2.2 Cálculo do Saldo Devedor com Atualização Monetária, Juros e Amortização: A partir da DATA DE EMISSÃO, as DEBÊNTURES farão jus à seguinte Remuneração (“REMUNERAÇÃO”) composta pela atualização monetária, conforme abaixo calculada, (“ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA”) e JUROS REMUNERATÓRIOS. A quantidade de DEBÊNTURES em circulação multiplicada pelo VALOR NOMINAL UNITÁRIO não amortizado acrescido da REMUNERAÇÃO será o saldo devedor das DEBÊNTURES (“SALDO DEVEDOR”).

2.3 Atualização Monetária: As Debêntures terão seu VALOR NOMINAL UNITÁRIO atualizado a partir da DATA DE EMISSÃO pela variação acumulada do IGPM, calculado de forma *pro rata temporis*

por DIAS ÚTEIS, sendo o produto incorporado ao VALOR NOMINAL UNITÁRIO mensalmente (“VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO”) segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros ou atualização monetária a cada período), informado / calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo n um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”;

dup = é o número de DIAS ÚTEIS da DATA DA EMISSÃO ou da última data de aniversário até a data de atualização, sendo “dup” um número inteiro; e,

dut = é o número de DIAS ÚTEIS contidos entre a DATA DA EMISSÃO ou última data de aniversário e a próxima data de aniversário, sendo “dut” um número inteiro.

Para os efeitos das definições acima, considera-se como “data de aniversário” todo dia 1º (primeiro) de cada mês. Caso o dia 1º (primeiro) de cada mês não seja DIA ÚTIL, prorroga-se a data para o primeiro dia útil subsequente.

O número índice do IGP-M/FGV deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

1166915

7-DEZ-2012

M

Caso, na data de atualização, o número-índice do mês a ser utilizado no cálculo de atualização não esteja disponível, será utilizada a última variação do índice de preços disponível para cálculo da variação deste mês.

Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção do IGP-M/FGV, será automaticamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão das DEBÊNTURES a variação do seu substituto legal, não sendo devidas quaisquer compensações entre as PARTES em razão da diferença existente entre os índices utilizados.

2.4. Juros Remuneratórios: O cálculo dos JUROS REMUNERATÓRIOS obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

- J = valor dos juros devidos no final de cada período de capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;
- VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- Fator Juros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

- taxa = 9,5000;
- n = número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;
- DP = número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;
- DT = número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo "DT" um número inteiro.

2.5 Incorporação dos JUROS REMUNERATÓRIOS: Ao final do PERÍODO DE CARÊNCIA, os JUROS REMUNERATÓRIOS calculados entre a DATA DE EMISSÃO e o dia 01 de dezembro de 2014, serão incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado ("INCORPORAÇÃO DOS JUROS").

2.6 Periodicidade do Pagamento dos JUROS REMUNERATÓRIOS: os JUROS REMUNERATÓRIOS serão pagos todo dia primeiro, após o PERÍODO DE CARÊNCIA, em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado no dia 01 de janeiro de 2015.

2.7 Amortização: O VALOR NOMINAL UNITÁRIO será amortizado todo dia primeiro, após o PERÍODO DE CARÊNCIA, em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, sendo que da 1ª até a 47ª parcela a amortização será realizada na razão de 2,0833% calculada sobre o VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO acrescido da INCORPORAÇÃO DOS JUROS até o dia 01 de dezembro de 2014, sendo a 48ª e última parcela da Amortização correspondente ao valor remanescente do saldo devedor do VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO. A primeira parcela da amortização será devida no dia 01 de janeiro de 2015 e a última no dia 01 de janeiro de 2015.

2.8 Amortização extraordinária parcial: A EMISSORA reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério, promover a amortização extraordinária parcial das DEBÊNTURES, limitado a 90% (noventa por cento) do VALOR NOMINAL UNITÁRIO.

2.8.1 A EMISSORA deverá notificar o AGENTE FIDUCIÁRIO com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da amortização extraordinária acerca da decisão de promover a amortização, na forma mencionada na cláusula 2.8 acima.

2.8.2 A amortização extraordinária parcial, alcançará proporcionalmente todas as Debêntures em Circulação.

2.8.3 A amortização extraordinária resultante do direito previsto na cláusula 2.8 acima deverá observar cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o valor mínimo a ser amortizado deve ser R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); (ii) a amortização extraordinária somente poderá ser realizada nos dias 1º de fevereiro ou 1º de agosto de cada ano; (iii) a EMISSORA deverá comunicar o AGENTE FIDUCIÁRIO sobre a intenção de realizar a amortização extraordinária com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com pelo menos 2 (dois) DIAS ÚTEIS de antecedência.

2.8.4. Na comunicação de amortização descrita na cláusula 2.8.3 deverá constar: (i) a Data de Amortização extraordinária; (ii) o percentual de amortização e a respectiva REMUNERAÇÃO sobre o percentual do VALOR NOMINAL UNITÁRIO que será amortizado; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da amortização extraordinária.

2.8.5 O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comunicar os DEBENTURISTAS acerca da amortização extraordinária parcial no prazo de até 5 (cinco) DIAS ÚTEIS a contar do recebimento de notificação da EMISSORA neste sentido.

2.9 Resgate antecipado total - A EMISSORA reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério e nas datas de pagamento, após deliberação da AGE, promover o resgate antecipado da totalidade das DEBÊNTURES em circulação, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. Não será permitido o resgate parcial das DEBÊNTURES em circulação.

2.9.1 Quando do resgate antecipado haverá o pagamento integral do saldo devedor das DEBÊNTURES, incluindo o VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO ou seu saldo acrescido dos JUROS REMUNERATÓRIOS capitalizados até a data de efetivo pagamento.

2.9.2. As DEBÊNTURES resgatadas pela EMISSORA nos termos aqui previstos serão canceladas pela EMISSORA.

2.9.3 O resgate antecipado total previsto na cláusula 2.9 acima deverá observar cumulativamente os seguintes requisitos: (i) somente poderá ser realizado nas datas de pagamento; (ii) a EMISSORA deverá comunicar o AGENTE FIDUCIÁRIO sobre a intenção de realizar o resgate antecipado total com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com pelo menos 2 (dois) DIAS ÚTEIS de antecedência.

2.9.4 Na comunicação de resgate de que trata a cláusula 2.9.3 deverá constar: (i) a data que será realizado o resgate antecipado total; (ii) a menção de que o valor a ser pago aos DEBENTURISTAS a título de resgate antecipado será equivalente ao saldo do VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO das DEBÊNTURES, acrescido dos JUROS REMUNERATÓRIOS devidos e ainda não pagos até a data do resgate antecipado total, calculados pro rata temporis, de acordo com as fórmulas previstas nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado.

3. DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Os recursos captados pela EMISSORA nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES serão utilizados prioritariamente para o financiamento do desenvolvimento do EMPREENDIMENTO TIJUCA, bem como para a aquisição de promessas de cessão créditos

M

imobiliários decorrentes de compra e venda de imóveis performados ou não, conforme quadro abaixo:

SPE	EMPREENHIMENTO	UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR EMPREENHIMENTO
TIJUCA	BELLEVILLE	92,86%
RENNO	DUO LIFE & BUSINESS	7,14%
	TOTAL	100,00%

3.2 Os recursos captados com as DEBÊNTURES, líquidos dos custos e despesas com a EMISSÃO, serão depositados na conta mantida no banco 487, agência 001, conta corrente 7001521, de titularidade da EMISSORA ("CONTA VINCULADA EMISSORA") e terão a seguinte destinação descrita na ordem abaixo:

- (i) 1ª LIBERAÇÃO: constituição na CONTA VINCULADA EMISSORA de um fundo no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) que será utilizado para efetuar o pagamento dos prestadores de serviços listados no ANEXO II da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
- (ii) 2ª LIBERAÇÃO: após (a) o cumprimento das CONDIÇÕES PRECEDENTES DEBÊNTURES, conforme descrito na cláusula 3.3; (b) cumprimento dos requisitos previstos na cláusula 1.2 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES; (c) comprovação ao AGENTE FIDUCIÁRIO do cumprimento dos itens "a" e "b", serão transferidos: (A1) da CONTA VINCULADA EMISSORA para a conta mantida no banco 487, agência 001, conta corrente 7001530, de titularidade da TIJUCA ("CONTA VINCULADA TIJUCA") os valores necessários para realizar o pagamento referente à compra dos DIREITOS CREDITÓRIOS TIJUCA nos termos da PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e deverão ser utilizados conforme previsto na cláusula 3.2.1 abaixo; (A2) da CONTA VINCULADA EMISSORA para a conta mantida no banco 487, agência 001, conta corrente 7001647 de titularidade da RENNO ("CONTA VINCULADA RENNO"), os valores necessários para realizar o pagamento referente a compra dos DIREITOS CREDITÓRIOS RENNO nos termos do PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

3.2.1 Eventuais liberações subsequentes à 2ª liberação deverão obedecer ao disposto na PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.3 A EMISSORA será responsável por providenciar o cumprimento das condições precedentes listadas nesta cláusula ("CONDIÇÕES PRECEDENTES DEBÊNTURES"), bem como por comprovar tal cumprimento ao AGENTE FIDUCIÁRIO:

- (i) Registro da ESCRITURA DE DEBÊNTURES na Junta Comercial do Rio de Janeiro;
- (ii) Registro da ESCRITURA DE DEBÊNTURES nos RTDs;
- (iii) Registro do CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CONTAS VINCULADAS E OUTRAS AVENÇAS nos RTDs;
- (iv) Registro da PROMESSA DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS nos RTDs;
- (v) Registro do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES da EMISSORA nos RTDs;
- (vi) Registro do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS nos RTDs;
- (vii) Registro da alteração contratual da TIJUCA para refletir a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS constituída por meio do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS na Junta Comercial competente; e

(viii) Inscrição no livro de registro de ações da EMISSORA da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES.

3.3.1 O cumprimento das CONDIÇÕES PRECEDENTES DEBÊNTURES ocorrerá da seguinte forma: a EMISSORA deverá enviar para o AGENTE FIDUCIÁRIO (a) uma via original de cada um dos contratos mencionados os itens “i” a “vi” devidamente registrados; e (b) uma cópia dos documentos “vii” e “viii”.

3.4 O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá notificar os DEBENTURISTAS caso uma ou mais CONDIÇÕES PRECEDENTES DEBÊNTURES não sejam integralmente cumpridas em até 90 (noventa) dias contados da DATA DE EMISSÃO.

4. DAS GARANTIAS:

4.1 As DEBÊNTURES contarão inicialmente com as seguintes garantias (em conjunto “GARANTIAS”):

- (i) CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CONTA VINCULADA EMISSORA;
- (ii) CESSÃO FIDUCIÁRIA DA CONTA VINCULADA TIJUCA, incluindo o FUNDO DE OBRAS e o FUNDO DE LIQUIDEZ;
- (iii) CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CONTA VINCULADA RENNO;
- (iv) PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS;
- (v) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES;
- (vi) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS;
- (vii) Fiança, por meio da qual os FIADORES assumem, solidariamente entre si, o compromisso de fiadores e principais pagadores, de todas as obrigações da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, divisão e liquidação, bem como aos favores e exceções dos artigos 276, 821, 822, 827, 835, 838, 839, 1485, 1486, e 1997 do Código Civil Brasileiro e artigo 595 do Código Processual Civil (“FIANÇA”);
- (viii) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TIJUCA;
- (ix) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VENEZA; e
- (x) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SARDENHA

4.2 A EMISSORA será responsável por providenciar o registro das garantias nos órgãos competentes de forma a assegurar a sua regular constituição e publicidade em relação à terceiros, listadas acima, nos órgãos competentes de forma a assegurar a sua regular constituição e publicidade em relação à terceiros, bem como por comprovar tal cumprimento ao AGENTE FIDUCIÁRIO:

4.3 A comprovação de que trata o item 4.2 deverá ser realizada da forma:

- (i) As garantias listadas nos itens “i” a “vii” da cláusula 4.2 serão comprovadas através do envio pela EMISSORA para o AGENTE FIDUCIÁRIO de uma via original dos contratos que formalizam as referidas garantias devidamente registrados; e
- (ii) As garantias listadas nos itens “viii” a “x” serão comprovadas através do envio pela EMISSORA ao AGENTE FIDUCIÁRIO da matrículas dos imóveis objeto das referidas garantias, constando o registro da alienação fiduciária.

4.4 Será constituído na CONTA VINCULADA TIJUCA o FUNDO DE LIQUIDEZ no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor subscrito e integralizado das DEBÊNTURES que será utilizados para pagamento do principal, juros, correção monetária, ou qualquer outro valor devido pela EMISSORA aos DEBENTURISTAS, nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, caso não haja saldo suficiente na CONTA VINCULADA EMISSORA;

4.5 Os recursos que compõem o FUNDO DE LIQUIDEZ somente serão liberados para a EMISSORA após a integral liquidação das DEBÊNTURES, sendo facultado à EMISSORA solicitar ao AGENTE FIDUCIÁRIO a utilização dos recursos que compõem o FUNDO DE LIQUIDEZ para a liquidação integral das DEBÊNTURES, devendo o AGENTE FIDUCIÁRIO autorizar o pagamento de eventual saldo à EMISSORA imediatamente após o

pagamento da última parcela e desde que a EMISSORA esteja adimplente com todas as suas obrigações desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES.

- 4.6 O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá notificar os DEBENTURISTAS caso uma ou mais garantias prevista na cláusula 4.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES não seja registrada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da DATA DE EMISSÃO.
- 4.7 O valor das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS deverá ser equivalente a no mínimo 130% (cento e trinta por cento) valor subscrito e integralizado das DEBÊNTURES.
- 4.8 Os valores das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS foram atribuídos em laudos de avaliação emitidos pela BERG conforme tabela abaixo:

GARANTIA	VALOR	Nº DO LAUDO
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TIJUCA	R\$ 8.136.000,00	1206/2012
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VENEZA	R\$ 24.300.000,00	1809/2012
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SARDENHA	R\$ 24.300.000,00	1909/2012

- 4.9 A EMISSORA poderá trocar qualquer das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS ou frações das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS previstas no quadro da cláusula 4.8 por novas GARANTIAS IMOBILIÁRIAS (“NOVA GARANTIA IMOBILIÁRIA”) desde que: (i) a EMISSORA notifique, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, o AGENTE FIDUCIÁRIO e os DEBENTURISTAS acerca da intenção de troca das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS; (ii) a BERG ou outra empresa especializada na avaliação de ativos aceita pelos DEBENTURISTAS emita, às expensas da EMISSORA, um laudo para o imóvel ou fração do imóvel objeto da NOVA GARANTIA IMOBILIÁRIA; (iii) a EMISSORA celebre com o AGENTE FIDUCIÁRIO uma nova escritura de alienação fiduciária, nos mesmos termos das escrituras de alienação fiduciária que formalizam as GARANTIAS IMOBILIÁRIAS; (iv) a EMISSORA envie para o AGENTE FIDUCIÁRIO e para os DEBENTURISTAS a matrícula do imóvel objeto da NOVA GARANTIA IMOBILIÁRIA constando o registro da alienação fiduciária, sendo certo que o referido imóvel ou fração do imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus ou gravames; e (v) o somatório do valor das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS seja maior ou igual à 130% (cento e trinta por cento) do SALDO DEVEDOR.
- 4.9.1 Após o envio do documento de que trata o item “iv” da cláusula 4.9, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá assinar o termo de liberação da GARANTIA IMOBILIÁRIA que foi objeto de troca pela NOVA GARANTIA IMOBILIÁRIA.
- 4.10 A EMISSORA a seu exclusivo critério e às suas expensas poderá solicitar à BERG ou outra empresa especializada em avaliação de imóveis que seja aceita pelos DEBENTURISTAS que sejam emitidos novos laudos de avaliação para uma ou mais GARANTIAS IMOBILIÁRIAS.
- 4.11 Caso após a emissão dos laudos de que trata o item 4.10, o somatório do valor das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS seja maior ou igual à 130% (cento e trinta por cento) do SALDO DEVEDOR, a EMISSORA poderá enviar notificação ao AGENTE FIDUCIÁRIO para que este proceda a liberação de uma ou mais GARANTIAS IMOBILIÁRIAS, ou fração, desde que após a referida liberação o somatório das GARANTIAS IMOBILIÁRIAS seja maior ou igual a 130% (cento e trinta por cento) do SALDO DEVEDOR.

5. DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 5.1 Os recursos recebidos pela EMISSORA decorrentes dos pagamentos dos créditos imobiliários mencionados no item 3.1 acima deverão ser pagos pelos promitentes compradores, através de boletos bancários enviados pela EMISSORA ou um terceiro contratado por esta, sendo que a liquidação dos referidos boletos bancários se dará através de crédito na CONTA VINCULADA EMISSORA por conta e ordem da respectiva CEDENTE e serão integralmente utilizados para pagar os valores devidos pela EMISSORA nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES. Os referidos pagamentos aos DEBENTURISTAS somente poderão ser realizados nas datas de pagamento.

- 5.2 As CEDENTES se obrigam a instruir e notificar os referidos promitentes, a realizarem o pagamento dos créditos imobiliários unicamente na CONTA VINCULADA EMISSORA. Não obstante o disposto nesta cláusula, a EMISSORA e as CEDENTES obrigam-se a transferir para a CONTA VINCULADA EMISSORA, em até 5 (cinco) DIAS ÚTEIS de seu recebimento, todos os pagamentos relativos aos recebíveis dos promitentes compradores que eventualmente não tenham sido efetuados diretamente na CONTA VINCULADA EMISSORA.
- 5.3. A EMISSORA deverá se certificar que os valores para o pagamentos dos valores devidos pela EMISSORA nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, tenham sido disponibilizados em montante suficiente na CONTA VINCULADA EMISSORA, pelo menos 1 (um) DIA ÚTIL antes de cada data de pagamento, sendo certo que os recursos depositados no FUNDO DE LIQUIDEZ poderão ser transferidos para a CONTA VINCULADA EMISSORA e utilizados para o pagamento dos DEBENTURISTAS em cada data de pagamento caso até esta data não existam recursos suficientes na CONTA VINCULADA EMISSORA.
- 5.4. Os recursos eventualmente existentes na CONTA VINCULADA EMISSORA excedentes ao valor necessário para pagar a parcela mensal devida nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES poderão ser transferidos para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTO desde que a EMISSORA esteja cumprindo todas as obrigações previstas nos DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO e envie solicitação ao AGENTE FIDUCIÁRIO com a documentação comprobatória de que: (a) os valores existentes no FUNDO DE LIQUIDEZ e no FUNDO DE OBRAS atendem integralmente ao disposto nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e na PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ; (b) os recursos que serão liberados não são decorrentes de pré-pagamento dos créditos imobiliários adquiridos nos termos do item 3.1; e (c) o fluxo de parcelas vincendas se mantenha suficiente para arcar com os pagamentos previstos nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES. Para a comprovação do item "a" a EMISSORA deverá enviar os extratos bancários das aplicações financeiras atreladas a CONTA VINCULADA TIJUCA e para a comprovação do item "b" a EMISSORA deverá demonstrar que revendeu um dos imóveis do EMPREENDIMENTO TIJUCA por valor maior que o estipulado na PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.
- 5.5. Caso haja recursos na CONTA VINCULADA EMISSORA além dos necessários para pagar a parcela mensal devida nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e que sejam decorrentes de pré-pagamento dos créditos imobiliários adquiridos nos termos do item 3.1 acima, referido valor de pré-pagamento deverá ser utilizado obrigatoriamente para amortização extraordinária parcial das DEBÊNTURES. Esta amortização extraordinária ocorrerá na próxima data permitida para o pagamento de amortização extraordinária, sendo certo que as referidas datas estão previstas na cláusula 2.8.3.
- 5.6. Caso, após o cumprimento das CONDIÇÕES PRECEDENTES DEBÊNTURES, registro de todas as GARANTIAS e a realização de todas as providências mencionadas na cláusula 4.3, haja na CONTA VINCULADA EMISSORA saldo superior ao valor necessário para o pagamento dos prestadores de serviços até da DATA DE VENCIMENTO, a EMISSORA poderá solicitar ao AGENTE FIDUCIÁRIO a liberação destes recursos excedentes para a CONTA DE LIVRE MOVIMENTO.
- 5.7. As CEDENTES se obrigam a até o 15º (décimo quinto) dia anterior a 1ª data de pagamento a enviar uma cópia das PROMESSAS DE COMPRA E VENDA que serão firmadas com os PROMITENTES COMPRADORES, sendo certo que a EMISSORA deverá tomar as providências necessárias para que as PROMESSAS DE COMPRA E VENDA contenham uma cláusula informando que os respectivos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS foram objeto de cessão de crédito para a EMISSORA e que os pagamentos devem ser realizados na CONTA VINCULADA EMISSORA. Caso o pagamento de algum crédito imobiliário adquirido nos termos do item 3.1 acima seja efetuado de qualquer forma que não através dos boletos bancários enviados pela EMISSORA ou pelas CEDENTES ou por terceiro contratado por esta, a EMISSORA ou as CEDENTES deverão, em até 2 (dois) DIAS ÚTEIS, transferir os recursos

M

M

para a CONTA VINCULADA EMISSORA e informar ao AGENTE FIDUCIÁRIO os dados necessários para que este possa identificar o referido depósito.

- 5.8. De forma a dar flexibilidade às CEDENTES na gestão das suas vendas, as CEDENTES ficam desde já autorizadas a distratar ou aditar as promessas de compra e venda de imóveis performados ou não, desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, firmadas com os promitentes compradores, celebrando novas promessas de compra e venda de imóveis com os mesmos promitentes ou com novos promitentes compradores em substituição, devendo as CEDENTES cederem créditos das novas promessas de compra e venda à EMISSORA no âmbito das PROMESSAS DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, desde que se mantenha inalterados os valores e datas de pagamento previstos nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES.

6. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 6.1. A prática dos atos elencados abaixo dependerá de prévia e expressa aprovação dos DEBENTURISTAS, sob pena de, ser decretado o vencimento antecipado das DEBÊNTURES:

- (i) alteração, no que for materialmente relevante, de quaisquer características essenciais dos EMPREENDIMENTOS que criem impactos adversos relevantes, exceto aquelas determinadas por órgãos públicos, sendo estes da esfera administrativa ou judicial;
- (ii) modificação de qualquer dos direitos atribuídos às DEBÊNTURES por meio desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES; e
- (iii) a substituição e/ou a contratação do AGENTE FIDUCIÁRIO ou demais prestadores de serviço desta EMISSÃO.

- 6.1.1. Para fins da Cláusula 6.1 acima e de acordo com as regras aplicáveis às AGDs, os DEBENTURISTAS deverão se manifestar sobre a matéria a ser deliberada dentro do prazo de 10 (dez) dias a contar da data em que os DEBENTURISTAS forem notificados pela EMISSORA a respeito de sua intenção de praticar um dos atos previstos em referida Cláusula 6.1. A não manifestação dos DEBENTURISTAS dentro de referido prazo de 10 (dez) dias implicará a automática aprovação da matéria em exame, podendo a EMISSORA tomar todas as providências necessárias para a realização e conclusão da operação pretendida.

- 6.2. Toda e qualquer modificação nas condições das DEBÊNTURES deverão ser previamente aprovadas pelos DEBENTURISTAS.
- 6.3. Aplica-se à AGD, no que couber, o disposto na LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES para a assembleia geral de acionistas.

7. OBRIGACÕES DA EMISSORA

- 7.1. Até a DATA DE VENCIMENTO, a EMISSORA, neste ato se obriga perante os DEBENTURISTAS, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES:

- 7.1.1. fazer com que seu(s) representante(s) compareça(m) às AGDs, sempre que solicitado pelos DEBENTURISTAS;
- 7.1.2. aplicar os recursos obtidos para fins dos EMPREENDIMENTOS através da aquisição dos créditos imobiliários mencionados no item 3.1 acima;
- 7.1.3. proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES;
- 7.1.4. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e realizar a auditoria anual de suas demonstrações financeiras por auditores independentes registrados na CVM, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações;
- 7.1.5. divulgar as DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EMISSORA, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, se exigido e nos termos da LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES e da INSTRUÇÃO CVM Nº 476;

- 7.1.6. não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, no que for materialmente relevante;
- 7.1.7. Atender ao disposto na legislação e normas aplicáveis, em especial ao disposto na INSTRUÇÃO CVM Nº 476.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

8.1. A EMISSORA presta, na presente data, com relação a si, as seguintes declarações e garantias aos DEBENTURISTAS, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

- (i) Existência e Forma Societária. A EMISSORA é sociedade por ações validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades.
- (ii) Poderes. A EMISSORA tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e cumprir as suas obrigações aqui decorrentes, bem como para efetuar a EMISSÃO e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a EMISSÃO.
- (iii) Ausência de Conflito ou de Inadimplemento. Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à EMISSORA para a efetivação desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e da EMISSÃO, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações.
- (iv) Obrigação Válida. Esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à EMISSORA, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade.
- (v) Capital Social e Titularidade. A EMISSORA tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) dividido em 1.000(mil) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus.
- (vi) Ausência de Passivos não Divulgados ou Divulgados Indevidamente. Desde a data de sua constituição até esta data, a EMISSORA não possui qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente refletido ou provisionado em suas demonstrações financeiras, no que é materialmente relevante ("DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EMISSORA").
- (vii) Obrigação ou Contingência. Não existe nenhuma obrigação ou contingência da EMISSORA, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma, tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas nas DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA, no que é materialmente relevante.
- (viii) Matérias Ambientais. No melhor conhecimento da EMISSORA e no que é materialmente relevante, não há qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a EMISSORA, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental.

RUA DOA VISTA
Nº 314 - 2ª ANDAR

1166915

7-DEZ-2012

- 8.1.1 A EMISSORA compromete-se a notificar imediatamente os DEBENTURISTAS caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9. **VENCIMENTO ANTECIPADO**

- 9.1. Na ocorrência dos seguintes eventos de vencimento antecipado, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá, nos termos da cláusula 6, convocar uma AGD:
- (i) Falta de cumprimento pela EMISSORA, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto aos DEBENTURISTAS em decorrência desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES ou dos contratos que formalizam as GARANTIAS, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 5 (cinco) DIAS ÚTEIS a contar da ocorrência do inadimplemento;
 - (ii) Se os GARANTIDORES ou a EMISSORA não repuserem, no prazo de até 25 (vinte e cinco) dias o valor eventualmente necessários para recompor o FUNDO DE LIQUIDEZ;
 - (iii) Se a EMISSORA tiver a falência, recuperação judicial ou insolvência, conforme o caso, decretada;
 - (iv) Se os GARANTIDORES, as GARANTIAS oferecidas pelo GARANTIDORES forem afetadas por decretação de falência, recuperação judicial ou insolvência, conforme o caso e os GARANTIDORES não apresentem novas garantias que sejam aceitas pelos DEBENTURISTAS.
 - (v) se, vier o FIADOR 1, a TIJUCA e/ou a EMISSORA, conforme o caso, sofrer qualquer operação de transformação em outro tipo societário, incorporação, fusão ou cisão;
 - (vi) se o FIADOR 1, a TIJUCA e/ou a EMISSORA, tiverem, conforme o caso, total ou parcialmente, qualquer participação societária cedida, transferida ou por qualquer forma alienada a terceiros;
 - (vii) se qualquer das GARANTIAS ora constituídas ou a serem constituídas e/ou que venham a ser futura e eventualmente convencionadas não forem devidamente constituídas tal como determinado nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, ou se tornarem, por qualquer motivo, inválidas ou ineficazes ou passarem a ser inábeis ou impróprias, ou, ainda, em caso de depreciação, perda, defraudação, desapropriação, perecimento, sinistro ou qualquer causa, inclusive por fato imputável a terceiro, que ocasione a perda do bem ou a diminuição de seu valor, e qualquer dos GARANTIDORES ou a EMISSORA, intimados a recompô-las, não as substituírem ou complementarem no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação do AGENTE FIDUCIÁRIO nesse sentido, caso tenha conhecimento do fato;
 - (viii) se qualquer dos GARANTIDORES ou a EMISSORA transferirem, cederem ou prometerem ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES;
 - (ix) se qualquer dos GARANTIDORES ou a EMISSORA descumprirem qualquer obrigação decorrente desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, dos instrumentos que formalizam as GARANTIAS e/ou seus respectivos aditivos e não sanar tal inadimplemento no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação do AGENTE FIDUCIÁRIO ou dos DEBENTURISTAS nesse sentido, salvo disposto outro prazo nos DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO.
 - (x) Caso haja redução na avaliação de risco emitido pela AGÊNCIA DE RATING, sendo certo que será considerada redução qualquer nota que venha a ser emitida pela AGÊNCIA DE RATING dois níveis menor que a 1ª (primeira) nota de RATING DEFINITIVO, nota esta que será atribuída pela AGÊNCIA DE RATING conforme relatório emitido pela AGÊNCIA DE RATING a ser entregue pela EMISSORA ao AGENTE FIDUCIÁRIO;
 - (xi) Caso a EMISSORA não renove e envie ao AGENTE FIDUCIÁRIO, em periodicidade mínima anual, o relatório de avaliação, em até 90 (noventa) dias do término do prazo de renovação do relatório de avaliação de risco;
 - (xii) Caso provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou GARANTIAS prestadas por

- (xiii) qualquer dos GARANTIDORES ou pela EMISSORA na ESCRITURA DE DEBÊNTURES ou nos documentos que formalizam as GARANTIAS;
Caso conste informação incluída pelo AUDITOR DE OBRAS no relatório de obras que será elaborado pelo mesmo, que a obra do EMPREENDIMENTO TIJUCA encontra-se atrasada em pelo menos 60 (sessenta) dias;
- (xiv) Caso a EMISSORA não envie os documentos listados na forma descrita na cláusula 4.3. da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, no prazo de até 20 (vinte) dias contados do prazo descrito na cláusula 4.6;
- (xv) Caso o CONTRATO DE ABERTURA DE CONTAS VINCULADAS seja resiliado ou resolvido antes do cumprimento integral das obrigações decorrentes desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES; e
- (xvi) Caso a PROMESSA DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS for por qualquer motivo rescindida ou ocorra um evento de retrocessão, conforme previsto na PROMESSA DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.
- 9.2. Para fins de clareza, o disposto no item “v” e “vi” da cláusula 9.1 não cria qualquer restrição à realização de operações ou reorganizações da ou relativamente à EMISSORA, ao FIADOR I e à TIJUCA que impliquem na sucessão desta por outra sociedade, no todo ou em parte, ou qualquer conferência de ações pelos seus atuais acionistas, se, como resultado da operação ou reorganização, não houver mudança no controle indireto da EMISSORA, TIJUCA e DECTA ou sua sucessora ou cessionária estiver sob o mesmo controle, direto ou indireto.
- 9.3. Sendo constatada a ocorrência das hipóteses de vencimento antecipado descritas nos itens “ix”, “xi”, xiii” e “xiv”, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá convocar AGD para que esta se manifeste sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela EMISSORA perante os DEBENTURISTAS. Caso os DEBENTURISTAS na AGD manifeste-se no sentido de declarar o vencimento antecipado das DEBÊNTURES, a EMISSORA deverá pagar aos DEBENTURISTAS, o SALDO DEVEDOR no prazo de 15 (quinze) DIAS ÚTEIS a contar do recebimento de notificação a ser encaminhada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO neste sentido. Caso o referido pagamento não seja efetuado no prazo previsto nesta cláusula, adicionalmente ao SALDO DEVEDOR, será devido aos DEBENTURISTAS os ENCARGOS MORATÓRIOS.
- 9.4. Sendo constatada a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado que não as descritas na cláusula 9.3, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá convocar AGD para que esta se manifeste sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela EMISSORA perante os DEBENTURISTAS. Caso os DEBENTURISTAS na AGD não se manifestem no sentido de evitar o vencimento antecipado das DEBÊNTURES, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, a EMISSORA deverá pagar aos DEBENTURISTAS, o SALDO DEVEDOR no prazo de 15 (quinze) DIAS ÚTEIS a contar do recebimento de notificação a ser encaminhada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO neste sentido. Caso o referido pagamento não seja efetuado no prazo previsto nesta cláusula, adicionalmente ao SALDO DEVEDOR, será devido aos DEBENTURISTAS os ENCARGOS MORATÓRIOS.
- 9.5. Nas AGDs instaladas para a finalidade de deliberação ou de não declaração do vencimento antecipado das DEBÊNTURES, deverá ser outorgada à EMISSORA a faculdade de apresentar as justificativas para o respectivo descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da EMISSÃO.
- 9.6. A EMISSORA compromete-se a fornecer informações por escrito aos DEBENTURISTAS sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 10 (dez) DIAS ÚTEIS de sua ocorrência. O não envio da notificação pela EMISSORA no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pelo DEBENTURISTA.
- 9.7. O quórum para aprovação de qualquer matéria nas AGDs é 60% (sessenta por cento).
10. NOMEAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO DAS OBRIGACÕES

RUA DOA VISTA
1166915
Nº 7-4 DEZ 2012

- 10.1 Nomeação. A EMISSORA constitui e nomeia como AGENTE FIDUCIÁRIO da EMISSÃO objeto deste instrumento, a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., acima qualificada, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente ESCRITURA DE DEBÊNTURES, representar os DEBENTURISTAS perante a EMISSORA.
- 10.2 Declarações. O AGENTE FIDUCIÁRIO declara e garante à EMISSORA e aos DEBENTURISTAS, na data de assinatura desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES:
- (i) estar devidamente autorizado a celebrar esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;
 - (ii) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, para exercer a função que lhe é conferida;
 - (iii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES;
 - (iv) aceitar integralmente a presente ESCRITURA DE DEBÊNTURES e todas as suas cláusulas e condições;
 - (v) não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse;
 - (vi) que esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e demais documentos a ela relacionados constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do AGENTE FIDUCIÁRIO, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
 - (vii) que a celebração desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo AGENTE FIDUCIÁRIO.
- 10.3 Substituição. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia ou qualquer outro motivo de vacância, será convocada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, AGD para a escolha do novo AGENTE FIDUCIÁRIO, a qual poderá ser convocada pelo próprio AGENTE FIDUCIÁRIO a ser substituído ou pela EMISSORA. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à EMISSORA efetua-la.
- 10.3.1 Na hipótese de não poder o AGENTE FIDUCIÁRIO continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, deverá comunicar imediatamente o fato aos DEBENTURISTAS, pedindo sua substituição.
- 10.3.1.1 É facultado aos DEBENTURISTAS proceder à substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO e à indicação de seu substituto, em AGD convocada para esse fim.
- 10.3.2 A substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO deverá ser objeto de aditamento à presente ESCRITURA DE DEBÊNTURES, que deve ser registrado na Junta Comercial competente juntamente com a presente ESCRITURA DE DEBÊNTURES
- 10.3.3 O AGENTE FIDUCIÁRIO exercerá suas funções a partir da data da presente ESCRITURA DE DEBÊNTURES ou da data de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, o que deverá ocorrer, necessariamente, até o final do prazo previsto no item 8.3, acima.
- 10.4 Deveres. Além de outros previstos em lei, constituem deveres e atribuições do AGENTE FIDUCIÁRIO:
- (i) firmar contratos com terceiros previstos nesta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, incluindo os instrumentos relativos às GARANTIAS, em seu próprio nome, e em benefício dos DEBENTURISTAS, proteger os direitos e interesses dos DEBENTURISTAS, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que

RUA DOA VISTA
Nº 275345

1166915

7-DEZ-2012

- todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesse 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 DE DEBÊNTURES, 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, o registro desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, respectivos aditamentos e/ou documentos que formalizam as GARANTIAS, quando necessário, 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 o DEBENTURISTA acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações de que tenha conhecimento;
 - (vii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento e Procuradoria da Fazenda Pública onde se localiza a sede do estabelecimento principal da EMISSORA;
 - (viii) convocar, quando necessário, a AGD, nos termos da Cláusula 6, acima;
 - (ix) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
 - (x) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
 - (xi) notificar os DEBENTURISTAS no prazo máximo de 5 (cinco) dias, de qualquer inadimplemento, pela EMISSORA, de obrigações assumidas na presente ESCRITURA DE DEBÊNTURES de que tenha conhecimento;
 - (xii) verificar a regularidade da constituição das GARANTIAS, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
 - (xiii) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pela ESCRITURA DE DEBÊNTURES, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
 - (xiv) Validar o cálculo da amortização extraordinária parcial de que trata a cláusula 2.8;
 - (xv) intimar a EMISSORA a reforçar as GARANTIAS DEBÊNTURES dadas, na hipótese de sua deterioração ou depreciação; e
 - (xvi) manter atualizado o cálculo da REMUNERAÇÃO e divulgá-lo aos DEBENTURISTAS sempre que solicitado.

10.5 Atribuições Específicas. O AGENTE FIDUCIÁRIO usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a EMISSORA para a proteção e defesa dos interesses dos DEBENTURISTAS e da satisfação de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da EMISSORA:

- (i) tomar qualquer providência necessária para a satisfação dos créditos dos DEBENTURISTAS;
- (ii) requerer a falência da EMISSORA; e
- (iii) representar os DEBENTURISTAS em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação extrajudicial da EMISSORA.

10.5.1 O AGENTE FIDUCIÁRIO somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "i" e "ii" da cláusula 10.5 acima se, convocada a AGD, os DEBENTURISTAS assim o autorizar.

10.6 Remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO: será devido ao AGENTE FIDUCIÁRIO a remuneração anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), pagáveis em parcelas trimestrais de R\$ 3.750,00 (três mil e setecentos e cinquenta reais) sendo o primeiro pagamento devido no 5º

(quinto) dia após a integralização das DEBÊNTURES, e os demais pagamentos nos mesmos períodos subsequentes;

- 10.6.1 As parcelas serão atualizadas, na menor periodicidade admitida em Lei, pelo IPCA, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a serem corrigidos anualmente desde a data de pagamento da primeira parcela até a data de pagamento de cada parcela, calculados pro-rata dia se necessário;
- 10.6.2 A remuneração prevista será devida mesmo após o vencimento das DEBÊNTURES quando tratar-se de adoção, pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, dos procedimentos elencados em lei ou na ESCRITURA DE DEBÊNTURES, como configuradores de vencimento antecipado;
- 10.6.3 As parcelas trimestrais não incluem as despesas relativas aos impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como outros quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário. Alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5.00%, totalizando 11,15%.
- 10.6.4 A EMISSORA mediante aprovação, 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. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a entrega à EMISSORA dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos titulares das DEBÊNTURES. Em caso de inadimplência 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 nas ações propostas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, 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 da EMISSORA permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o AGENTE FIDUCIÁRIO solicitar garantia prévia dos DEBENTURISTAS para cobertura do risco da sucumbência.

11 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 11.1 Prazo de Vigência. Esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que os DEBENTURISTAS tenham dado quitação de que todos os pagamentos a ele devidos nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e que foram pagos pela EMISSORA.
- 11.2 Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a EMISSORAS serão feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues em mãos, por serviço de *courier*, correio eletrônico ou transmissão de fax, quando do recebimento nos seguintes endereços ou números de fax constantes abaixo:

Para a EMISSORA e qualquer um dos GARANTIDORES:

At.: Raimundo Francisco Lobão Melo
Rua Martins Ferreira nº. 60

Botafogo, Rio de Janeiro, RJ - 22271-010
CEP: 22271-010

1166911

2012 7-DEZ

Telefone: 21 2266-8050
Fax: 21 2286-4748
Correio Eletrônico: raimundolobao@decta.com.br / lisa@decta.com.br

Para o **AGENTE FIDUCIÁRIO:**

At. Sr. Nelson Santucci Torres
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º e 6º andares
CEP 05430-001
São Paulo/SP
Fone: (11) 3048-9915
Fax: (11) 3048-9910
E-mail: nelson.torres@slw.com.br

Para o **BANCO MANDATÁRIO E ESCRITURADOR**

Itaú Unibanco S.A.
At. Jose-nilson.cordeiro@itau-unibanco.com.br
Av. Engenheiro Arma-do de Arrud- Pereira, 707 – 10º andar – Lado Laranja –
Torre-Eudoro Villela –Jabaquara –CEP 04309-010 – São Paulo – SP
Fone: (11) 5029-1528
Fax: (11) 5029-1535
E-mail: jose-nilson.cordeiro@itau-unibanco.com.br

Para a **CETIP**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 16-3, 4º andar
São Paulo, SP – CEP 01452-002
Tel.: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3111-1564
E-mail: valores.mobiliarios@cetip.com.br

11.2.1 Comunicações com os DEBENTURISTAS. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos DEBENTURISTAS, deverão ser comunicados aos DEBENTURISTAS no endereço indicado pelos DEBENTURISTAS no BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, sendo dispensada a publicação em jornal.

- 11.3 Despesas. Todos os custos incorridos com a estruturação, EMISSÃO, inscrição, subscrição, integralização e execução das DEBÊNTURES, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às DEBÊNTURES serão suportados pela EMISSORA.
- 11.4 Aditivo. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre EMISSORA e os DEBENTURISTAS através de AGD.
- 11.5 Títulos Executivos. Esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES e as DEBÊNTURES constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.
- 11.6 Independência das Disposições. Se qualquer disposição desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será conseqüentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a EMISSORA compromete-se a negociar com os DEBENTURISTAS a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante.

- 11.7 Renúncia. O não exercício de qualquer direito decorrente desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES por qualquer PARTE não constituirá renúncia de tal direito.
- 11.8 Sucessores. Esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES vincula a EMISSORA e os seus respectivos sucessores e cessionários.

12 ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- 12.1 Os termos e condições desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
- 12.2 Qualquer controvérsia relativa a esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.
- 12.2.1 A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil – Canadá (“CCBC”) de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC (“REGULAMENTO DA CÂMARA”).
- 12.2.2 O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros (“TRIBUNAL ARBITRAL”), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.
- 12.2.3 A sede da arbitragem será a Cidade do Rio de Janeiro, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.
- 12.2.4 Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas PARTES litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do TRIBUNAL ARBITRAL, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, as PARTES litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro como competente para dirimir quaisquer questões oriundas desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser; (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva à presente ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
- 12.2.5 O TRIBUNAL ARBITRAL deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo TRIBUNAL ARBITRAL, desde que justificadamente.
- 12.2.6 Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada PARTE individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as PARTES, como for decidido pelo TRIBUNAL ARBITRAL.
- 12.2.7 As PARTES litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

A EMISSORA, o AGENTE FIDUCIÁRIO e os GARANTIDORES assinam esta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, em 5 (cinco) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2012.

BINGEN SECURITIZADORA S.A.
EMISSORA

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

SPE TIJUCA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
TIJUCA

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

SPE RENNO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
RENNO

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

SPE VENEZA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
VENEZA

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

SPE SARDENHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
SARDENHA

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

DECIA ENGENHARIA LTDA.
FIADOR 1

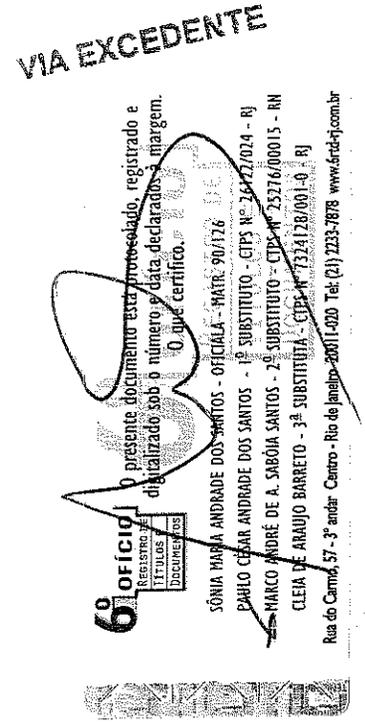
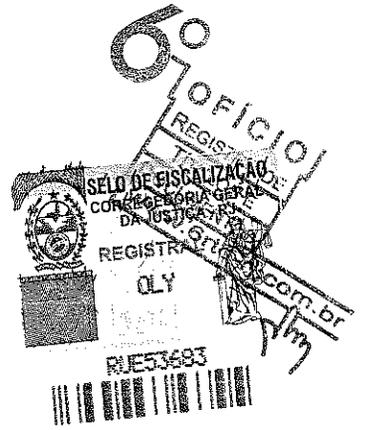
Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO
FIADOR 2

MARIA DAS GRAÇAS DE BRITTO LOBÃO MELO
FIADOR 3

Maria das Graças de B. Lobão



RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
AGENTE FIDUCIÁRIO

Nome: **Coimbra Aloi André** Nome: **Marco Marchi**
 Cargo: **Diretoria Compliance** Cargo: **Sup. Administrativa**
SNA/CVC Ltda.

24º OFÍCIO DE NOTAS
RECONHECIMENTO DE FIRMA

TESTEMUNHAS:

1. _____
 Nome: _____
 CPF/MF: _____

2. _____
 Nome: _____
 CPF/MF: _____

Ofício de Notas de Teresina-Pi
 Registro de Títulos e Documentos
 No Livro nº **875** sob o nº **34897**
 Prot. Livro **A-03** sob o nº **35301**
 Teresina, **09** de **01** de **2013**

 Oficial do R. T. Documentos

6º OFÍCIO
REGISTRO DE
TÍTULOS E
DOCUMENTOS
 www.6rd-rj.com.br

Cartório João Crisóstomo
 1º Of. de Notas e Reg. de Imóveis
 Ana Sorala da Silva
 Escrevente Autorizada
 Teresina-Piauí

90
 R.T.D.21.
 Emol. _____
 Estado _____
 IpeSP _____
 R. Civil _____
 T. Justiça _____

Total R\$ 9.643,93

Selos e taxas
 Recolhidos
 p/verba

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
 Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28
 Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro - CEP. 01014-000 - São Paulo/SP
 R\$ 6.027,44 Protocolado e prenotado sob o n. **1.166.915** em
 R\$ 1.713,07 **04/12/2012** e registrado, hoje, em microfilme
 R\$ 1.268,94 sob o n. **1.166.915**, em títulos e documentos.
 São Paulo, 04 de dezembro de 2012

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial
 Ricardo Naranjo - Oficial Substituto

NAILLA BUCAR 2º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis,
 Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas
 Rua David Caldas, 167/N Teresina-Pi - fone: (86) 3221-7090 email: nailyabucar@naillabucar.com.br

RECONHEÇO por semelhança a firma de: RICARDO NARANJO. ***

 Teresina (PI), 08 de janeiro de 2013. (GVS)
 EM TEST. DA VERDADE.
 MARIA NILSA DE BRITO PAZ - ESCRIVENTE

Selo de Fiscalização
 Pública
 Atos de Nota
 Registro e
 Índice
 RECONHECIMENTO
 DE FIRMA
 N° ANG 08137
 Selo
 esina

RUA BOA VISTA
 Nº 314 - 2º ANDAR

1166915

2012 7-02Z

6RTD-RJ 13.12.2012
 PROTOC. 1275345

ANEXO
 Registro de Títulos e Documentos
 6º Ofício - RJ

ANEXO I BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

DATA: 01/12/2012		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DEBÊNTURES SIMPLES, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA BINGEN SECURITIZADORA S.A. ("EMISSORA")		Nº:001	
1ª Via					
Para os fins deste BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, adotam-se as definições constantes do Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Debêntures Simples, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Fidejussória para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da BINGEN SECURITIZADORA S.A., firmado em 19 de novembro de 2012.					
EMISSORA					
EMISSORA:		BINGEN SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Rua Martins Ferreira, 60, Botafogo, CEP: 22271-010, inscrita no CNPJ/MF sob n. 16.444.103/0001-80, com atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado Rio de Janeiro.			
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO					
Dados da Emissão		Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
Local	Data Emissão			RS 100.000,00 (cem mil reais)	RS 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais)
Rio de Janeiro	01 de dezembro de 2012	Única	420		
FORMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES					
AMORTIZAÇÃO: nos termos da ESCRITURA DE DEBÊNTURES			JUROS REMUNERATÓRIOS		
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento		
Nos termos da ESCRITURA DE DEBÊNTURES	nos termos da ESCRITURA DE DEBÊNTURES	Nos termos da ESCRITURA DE DEBÊNTURES	Nos termos da ESCRITURA DE DEBÊNTURES		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO					
Forma:	Nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.				
Garantias:	As DEBÊNTURES contarão com as GARANTIAS				
Data da ESCRITURA DE DEBÊNTURES:	19 de novembro de 2012				
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR					
Denominação Social:			CPF/MF, ou CNPJ/MF:		
Endereço:			Nº		
Cidade:			UF:	País:	

RUA DOA VISTA
 Nº 314-28 ANDAR

1166915

7-DEZ-2012

[Handwritten signatures and initials]

		RJ
DEBÊNTURES SUBSCRITAS		
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR DEBÊNTURE	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
420	R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais)

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO
 As DEBÊNTURES serão integralizadas, observados os termos e condições estabelecidos neste BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, nas datas abaixo, mediante pagamento do PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO, que corresponderá ao VALOR NOMINAL UNITÁRIO, devidamente atualizado e acrescido da respectiva REMUNERAÇÃO, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos de liquidação aplicáveis à CETIP;
 (i) Dia [*]/[*]/2012 : [*]% do VNU, devidamente atualizado e acrescido da REMUNERAÇÃO.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

Condições:
 Caso as DEBÊNTURES não sejam integralizadas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data DATA DE EMISSÃO, a EMISSÃO será automaticamente cancelada. Nesta hipótese, o presente BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO será resolvido.

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretroatável, em relação à EMISSÃO, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO e da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, a qual foi firmada (i) de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da EMISSORA, datada de 14 de novembro de 2012 e reatificada em 16 de novembro de 2012, realizada em observância ao disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada e (ii) nos termos do artigo 6º da INSTRUÇÃO CVM N.º 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação, ficando dispensada de registro de distribuição pública na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

O Subscritor declara ainda que concorda e tem ciência de que:

- a) a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., CNPJ/MF nº 50.657.675/0001-86 foi nomeada para atuar na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão;
- b) a OFERTA RESTRITA foi realizada em conformidade com a INSTRUÇÃO CVM N.º 476, razão pela qual a EMISSORA fica dispensada de obtenção de registro de distribuição pública na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;
- c) a OFERTA RESTRITA, as DEBÊNTURES, a EMISSORA e o COORDENADOR LÍDER não estão sujeitos ao disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, exceto quanto ao disposto no artigo 48 da referida Instrução;
- d) as DEBÊNTURES foram colocadas junto aos DEBENTURISTAS pelo COORDENADOR LÍDER, em regime de melhores esforços, nos termos previstos na ESCRITURA DE DEBÊNTURES;
- e) as DEBÊNTURES ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas nos artigos 13 e 15 da INSTRUÇÃO CVM 476, sendo que: (i) as DEBÊNTURES ofertadas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelos investidores, nos termos da INSTRUÇÃO CVM n.º 476 e (ii) somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre INVESTIDORES QUALIFICADOS;
- f) a OFERTA RESTRITA será destinada exclusivamente a INVESTIDORES QUALIFICADOS e, não obstante a OFERTA RESTRITA ser apresentada a, no máximo, 50 (cinquenta) INVESTIDORES QUALIFICADOS, as DEBÊNTURES poderão ser subscritas por, no máximo, 20 (vinte) INVESTIDORES QUALIFICADOS, conforme disposto no artigo 3º da INSTRUÇÃO CVM 476, o que poderá prejudicar sua liquidez no mercado secundário;
- g) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição das DEBÊNTURES, sendo que o Subscritor declara que teve conhecimento dos termos da ESCRITURA DE DEBÊNTURE com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua

ROUA BOA VISTA

M

1

6RTD-RJ 13.12.2012
PROT. 1 27 534 5

decisão de investimento nas DEBÊNTURES;

h) recebeu, leu e compreendeu o inteiro teor da ESCRITURA DE DEBÊNTURES e dos DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, concordando integralmente com os seus termos, cláusulas e condições e manifestando sua adesão irrevogável e irretroatável;

i) que é INVESTIDOR QUALIFICADO nos termos da regulamentação em vigor e da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, tendo suficiente conhecimento e experiência em finanças e negócios para avaliar a qualidade e os riscos das DEBÊNTURES e o conteúdo da OFERTA RESTRITA de forma independente, sendo o investimento nestas adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de tomada de riscos;

j) realizou investigação independente junto à EMISSORA e buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu como necessária para avaliação da OFERTA RESTRITA, de modo a tomar conhecimento das atividades da EMISSORA bem como de todos os riscos associados ao investimento que possam afetar de forma adversa os negócios, a situação financeira e/ou os resultados operacionais da EMISSORA, além de quaisquer outras informações relevantes, tendo realizado uma decisão fundamentada de investimento;

k) diante do seu conhecimento e experiência em finanças e negócios, está confortável com a qualidade e os riscos do valor mobiliário ofertado;

l) efetuou sua própria análise dos riscos envolvidos, inclusive no que se refere à constituição, suficiência e exequibilidade das GARANTIAS;

m) teve amplo acesso às informações necessárias e suficientes para a tomada de decisão de investimento, e está ciente, inclusive dos riscos envolvidos no investimento nas DEBÊNTURES, estando estes de acordo com a sua situação financeira, o seu perfil de risco e a sua estratégia de investimento; e

n) não é pessoa vinculada à OFERTA RESTRITA, assim entendida qualquer uma das seguintes pessoas: (a) controladoras, coligadas, controladas e afiliadas da EMISSORA, bem como seus respectivos sócios, diretores, membros do Conselho de Administração, empregados e prepostos; (b) controladoras, coligadas, controladas e afiliadas do COORDENADOR LÍDER, bem como seus respectivos sócios, diretores, membros do Conselho de Administração, empregados e prepostos; (c) acionistas, diretores, membros do Conselho de Administração, empregados e prepostos da EMISSORA; (d) acionistas, diretores, membros do Conselho de Administração, empregados e prepostos do COORDENADOR LÍDER; (e) outras pessoas vinculadas à EMISSÃO; ou (f) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens "a", "b", "c", "d" ou "e" acima.

Os termos utilizados neste BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO em letras maiúsculas terão o significado que lhes é descrito na tabela de definições conforme Anexo III da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.

Rio _____

BINGEN SECURITIZADORA S.A.
EMISSORA

[•]
DEBENTURISTA

Testemunha 1:

Nome:

CPF/MF:

Testemunha 2:

Nome:

CPF/MF:

166915
-4 DEZ 2012
RUA DOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR



6RTD-RJ 13.12.2012
PROT. 1 275345

ANEXO II - PRESTADORES DE SERVIÇO

DEUTSCHE BANK S.A.
ITAU UNIBANCO S.A.
LOPES FILHO & ASSOCIADOS CONSULTORES DE INVESTIMENTOS LTDA
SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA
ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A
AUDITOR DE OBRAS

RUA DOA VISIA
Nº 314 - 2º ANDAR
-7 DEZ 2012
1166915

6RTD-RJ 13.12.2012
PROT. 1275345

ANEXO III - DEFINIÇÕES

TERMO DEFINIDO	DEFINIÇÃO
AGD	Conforme definido no capítulo 6 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
AGE	Conforme definido na cláusula 1.1. da ESCRITURA DE DEBÊNTURES
AGÊNCIA DE RATING	Lopes Filho & Associados Consultores de Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 29.511.508/0001-36
AGENTE FIDUCIÁRIO	Conforme definido no preâmbulo da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES	Alienação fiduciária da totalidade das ações da EMISSORA constituída por meio do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS	Alienação fiduciária da totalidade das cotas da TIJUCA, constituída por meio do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TIJUCA	Alienação Fiduciária do EMPREENDIMENTO TIJUCA
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SARDENHA	Alienação Fiduciária do EMPREENDIMENTO SARDENHA
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VENEZA	Alienação Fiduciária do EMPREENDIMENTO VENEZA
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Conforme definido na cláusula 2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
AUDITOR DE OBRAS	Auditor de obras que será contratado para monitorar o andamento da obra do EMPREENDIMENTO TIJUCA.
BERG	BERG CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.643.064/0001-61
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	Conforme definido na cláusula 2.1 e no Anexo I da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
CCBC	Conforme definido na cláusula 12.2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
CEDENTES	TIJUCA e RENNO, considerados em conjunto.
CESSÃO FIDUCIÁRIA DAS CONTAS VINCULADAS	Cessão fiduciária dos recursos e direitos das CONTAS VINCULADAS CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CONTAS VINCULADAS E OUTRAS AVENÇAS.
CONDIÇÕES PRECEDENTES DEBÊNTURES	Conforme definido na cláusula 3.3 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
CONTA DE LIVRE MOVIMENTO	A conta de nº 1007-5 mantida no Banco 104, agência 0211, de titularidade da EMISSORA.

INSTRUMENTO Nº 317-28 ANDAR
RUA DO APOSTO

1166915

2012 7-DEZ

CONTA VINCULADA EMISSORA	Conforme definido no item "xiv" da cláusula 2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
CONTA VINCULADA TIJUCA	Conforme definido na cláusula 3.2 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
CONTA VINCULADA RENNO	Conforme definido na cláusula 3.2 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
CONTAS VINCULADAS	Conjunto das seguintes contas vinculadas: CONTA VINCULADA EMISSORA, CONTA VINCULADA TIJUCA e CONTA VINCULADA RENNO.
CONTRATO DE ABERTURA DE CONTAS VINCULADAS	Contrato De Depósito Vinculado celebrado entre DEUTSCHE BANK S.A – Banco Alemão, a EMISSORA, a RENNO e TIJUCA.
CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, celebrado entre EMISSORA, o AGENTE FIDUCIÁRIO, FIADOR 1 e FIADOR 2.
CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia, celebrado entre TIJUCA, o AGENTE FIDUCIÁRIO, FIADOR 1 e FIADOR 2.
CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CONTAS VINCULADAS E OUTRAS AVENÇAS.	Contrato de Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas e Outras Avenças, celebrado entre a RENNO, TIJUCA e o AGENTE FIDUCIÁRIO.
DATA DE EMISSÃO	Conforme definido no item "vii" da cláusula 2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
DATA DE VENCIMENTO	Conforme definido no item "xv" da cláusula 2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
DEBÊNTURES	Conforme definido na cláusula 1.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
DEBENTURISTAS	Conforme definido na cláusula 1.2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EMISSORA	Conforme definido no item "vi" da cláusula 8.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
DIA ÚTIL	Qualquer dia, exceto sábados ou domingos ou dia em que os bancos deverão ou poderão, por lei ou ordem executiva, estar fechados na cidade de São Paulo, Teresina ou Rio de Janeiro conforme estabelecido pelo Banco Central do Brasil exceção para os pagamentos que forem realizados através da Cetip onde serão considerados para efeito de dia útil qualquer dia com exceção de sábados ou domingos ou feriados nacionais.
EMISSÃO	Conforme definido na cláusula 1.2 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES

RUA BOA VISTA
 Nº 314 - 2º ANDAR

1166915

2012 7-23

6RTD-RJ 13.12.2012
PROT. 1275345

EMISSORA	Conforme definido no preâmbulo da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
EMPREENHIMENTO TIJUCA	Empreendimento denominado BELLEVILLE que será desenvolvido pela TIJUCA com os recursos do FUNDO DE OBRAS.
EMPREENHIMENTO VENEZA	Empreendimento denominado Vila Mediterrâneo Fase III que está sendo desenvolvido pela VENEZA.
EMPREENHIMENTO SARDENHA	Empreendimento Vila Mediterrâneo Fase IV que está sendo desenvolvido pela SARDENHA
EMPREENHIMENTOS	Conjunto dos seguintes empreendimentos: EMPREENHIMENTO TIJUCA, EMPREENHIMENTO RENNO, EMPREENHIMENTO VENEZA, EMPREENHIMENTO SARDENHA
ENCARGOS MORATORIOS	Conforme definido no item "xvii" da cláusula 2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
ESCRITURA DE DEBÊNTURES	Conforme definido no preâmbulo da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SARDENHA	Escritura Pública de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrada entre SARDENHA, EMISSORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO
ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TIJUCA	Escritura Pública de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrada entre TIJUCA, EMISSORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO
ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VENEZA	Escritura Pública de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrada entre VENEZA, EMISSORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO
FIADOR 1	Conforme definido no preâmbulo da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
FIADOR 2	Conforme definido no preâmbulo da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
FIADOR 3	Conforme definido no preâmbulo da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
FIADORES	Conforme definido no preâmbulo da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
FIANÇA	Conforme definido no item "vii" da cláusula 4.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
FUNDO DE LIQUIDEZ	Fundo que será constituído na CONTA VINCULADA TIJUCA no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor subscrito e integralizado das DEBÊNTURES que será utilizados para pagamento do principal, juros, correção monetária, ou qualquer outro valor devido pela EMISSORA aos DEBENTURISTAS, nos termos desta ESCRITURA DE DEBÊNTURES, caso não haja saldo suficiente na CONTA VINCULADA EMISSORA;

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

1166915

2012-7-DEZ

6RTD-RJ 13.12.2012
PROT. 1 275345

FUNDO DE OBRAS	Fundo no valor de R\$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais) que será constituído na CONTA VINCULADA TIJUCA, sendo certo que este valor será liberado mediante o cumprimento do cronograma físico financeiro da obra do EMPREENDIMENTO TIJUCA e que as regras e procedimentos de liberação estão previstos na PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.
GARANTIAS	Conforme definido na cláusula 4.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
GARANTIAS IMOBILIÁRIAS	Conjunto das seguintes garantias: (i) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TIJUCA (ii) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VENEZA (iii) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SARDENHA (iv) NOVA GARANTIA IMOBILIÁRIA
GARANTIDORES	Conforme definido no preâmbulo da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços do Mercado calculado pela FGV.
INVESTIDOR QUALIFICADO	Conforme definido no item "xxv" da cláusula 2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme definido no item "xix" da cláusula 2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES	Lei 6.0404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
PARTE ou PARTES	A EMISSORA, o AGENTE FIDUCIÁRIO e os GARANTIDORES, denominados individualmente ou conjunto, respectivamente.
PERÍODO DE CARÊNCIA	Período de 24 (vinte e quatro) meses compreendido entre a DATA DE EMISSÃO da ESCRITURA DE DEBÊNTURES e a data de incorporação dos JUROS REMUNERATÓRIOS.
PROMESSA DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Promessa de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a EMISSORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO.
PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Promessa de cessão fiduciária de créditos decorrentes de promessas de compra e venda de imóveis performados ou não, conforme previsto no item 3.1. da ESCRITURA DE DEBÊNTURES, constituída por meio de PROMESSA DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.
RATING DEFINITIVO	Relatório de classificação de risco definitivo da EMISSÃO que será emitido pela AGÊNCIA DE RATING.
REGULAMENTO DA CÂMARA	Conforme definido na cláusula 12.2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
REMUNERAÇÃO	Conforme definido na cláusula 2.2 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
RGI	Cartório de Registro de Imóveis.

RUA BOA VISTA
Nº 316 - 2º ANDAR

1166915

7-03-2012

[Handwritten signatures and initials]

6RTD-RJ 13.12.2012
PROT. 1275345

RTD	Cartório de Registro de Títulos e Documentos, das sedes das PARTES dos contratos.
TRIBUNAL ARBITRAL	Conforme definido na cláusula 12.2.2 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.
VALOR TOTAL DA EMISSÃO	Conforme definido no item "viii" da cláusula 2.1 da ESCRITURA DE DEBÊNTURES.

ANEXO
Registro de Títulos e Documentos
6º Ofício - RJ

1168915
-4 DEZ 2012
RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

[Handwritten signature]

1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis - 2ª Circunscrição
Registro de Títulos e Documentos - Pessoas Jurídicas
Bela - Maria Elizabeth Paiva e Silva Müller - Titular
Teresina - Piauí

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Registrado no Livro **B-75** de Registro de Títulos e Documentos e outros papéis, sob nr.**34.397** nesta data de **09.01.2013**, devidamente protocolado no livro **A nr. 03**, sob nr. **35.301**, referente a um **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA BINGEN SECURITIZADORA S.A., , Dou fé: Eu** (Leda Maria de Lima Moraes) escrevente a digitei.

Teresina - PI, 09 de Janeiro de 2.013.

Oficial do Registro de Títulos e Documentos

