

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA BINGEN SECURITIZADORA S.A.

Por este instrumento, de um lado,

BINGEN SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Martins Ferreira, nº 60 (parte), Botafogo, CEP 22271-010, inscrita no CNPJ sob o nº 16.444.103/0001-80, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 35.3.0030360-0, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**");

e, de outro lado, como agente fiduciário nomeado, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), para representar, perante a Emissora, a comunhão dos interesses dos Debenturistas (conforme abaixo definidos),

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar 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, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86 ("**Agente Fiduciário**");

e, ainda, na qualidade de fiadores e principais pagadores, solidariamente em conjunto com a Emissora, das obrigações assumidas pela última nos termos do presente instrumento,

DECTA ENGENHARIA LTDA., 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 ("**Decta**");

RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Carteira de Identidade nº 4499-D expedida pelo CREA/PE, inscrito no CPF sob o nº 290.136.407-10, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Bittencourt, nº 67, apartamento 501, Jardim Botânico, CEP 22461-110 ("**Raimundo**"); e

MARIA DAS GRAÇAS DE BRITTO LOBÃO MELO, brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão universal de bens, portadora da Carteira de Identidade nº 02564808-0 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 403.288.647-49, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento Bittencourt, nº 67, apartamento 501,



1









Jardim Botânico, CEP 22461-110 ("**Maria**" e, em conjunto com Decta e Raimundo, os "**Fiadores**"),

celebram o presente "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bingen Securitizadora S.A." ("**Escritura**"), nos termos e condições abaixo.

1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos definidos adotados nesta Escritura, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído abaixo.

Agente de Contas Vinculadas	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;
Agente Fiduciário	SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., devidamente qualificada nos preâmbulos desta Escritura;
Agente Monitorador de Obras	BERG Consultoria Imobiliária Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Capistrano de Abreu, nº 28, Sala 1.301, CEP 22.271-000, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 04.643.064/0001-61, empresa de consultoria responsável pelo acompanhamento, vistoria e verificação dos cronogramas de obras dos Empreendimentos;
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
Assembleia Geral	Assembleia geral de Debenturistas;
Atualização Monetária	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculada nos termos do item 5.5 desta Escritura;

Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A., devidamente qualificado no item 4.6.1 desta Escritura;
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados;
CETIP21	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
Código de Processo Civil	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
Condições Precedentes	Condições precedentes cujo cumprimento cumulativo deve ser comprovado pela Emissora ao Agente Fiduciário como condição para a liberação dos recursos captados no âmbito da Emissão, indicadas no item 4.7.2, abaixo;
Conta de Integralização	Conta corrente vinculada de titularidade da Emissora, que será constituída junto ao Agente de Contas Vinculadas, na qual (a) deverão ser depositados os valores referentes à integralização das Debêntures, que, por sua vez, deverão ser destinados (1) à gestão ordinária dos negócios da Emissora, e/ou (2) ao pagamento do Preço de Cessão, e à consequente constituição dos fundos de obra e de lançamento a serem utilizados para a efetiva construção dos Empreendimentos, e (b) deverá ser constituído o Fundo de Liquidez, nos termos do item 7.1 desta Escritura;
Conta Vinculada de Arrecadação	Conta corrente vinculada de titularidade da Emissora, que será constituída junto ao Agente de Contas Vinculadas, na qual deverão ser depositados, pelos respectivos adquirentes das unidades autônomas dos Empreendimentos, os valores

referentes aos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no item 6.1 desta Escritura;

Contrato de Cessão

"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, Sob Condição Suspensiva e Resolutiva, e Outras Avenças", celebrado entre a Emissora e a SPE Belle Ville, a SPE Duo Life, a SPE Mediterrâneo 4, com interveniência e anuência do Agente Fiduciário, por meio do qual foi formalizada a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora;

Contrato de Colocação

"Instrumento Particular de Colocação, Sob Condição Suspensiva e Resolutiva, com Esforços Restritos, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 2ª Emissão da Bingen Securitizadora S.A.", celebrado em 13 de outubro de 2015 e aditado nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, com interveniência e anuência dos Fiadores;

Contratos de Garantia

Os contratos de garantia mencionados na Cláusula 6 desta Escritura;

Coordenador Líder

Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Pio X, nº 55, 11º andar (parte), CEP 20040-020, inscrita no CNPJ sob o nº 28.048.783/0001-00;

Créditos Imobiliários

Os créditos decorrentes da alienação das unidades autônomas dos Empreendimentos, nos termos do item 6.1 desta Escritura;

CVM

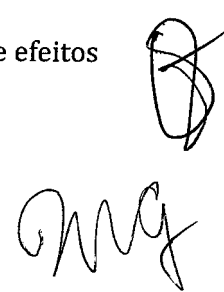
Comissão de Valores Mobiliários;

Data de Aniversário

Para os fins da Atualização Monetária, é o 1º (primeiro) dia de cada mês;

Data de Emissão

30 de setembro de 2016, para todos os fins e efeitos

 4   

	legais;
Data de Vencimento	30 de setembro de 2021;
Debêntures	As 95.111 (noventa e cinco mil, cento e onze) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da 2ª (segunda) emissão da Emissora;
Debêntures em Circulação	Todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que sejam de titularidade da Emissora ou de seus acionistas controladores e sociedades controladas, coligadas e sob controle comum, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, as quais não serão consideradas para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral;
Debenturistas	Titulares das Debêntures;
Decta	Decta Engenharia Ltda., devidamente qualificada nos preâmbulos desta Escritura;
Dia Útil	Qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados declarados nacionais;
Efeito Adverso Relevante	Qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, ou alteração ou efeito sobre a Emissora ou os Fiadores que possa modificar adversamente sua condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza, direta ou indiretamente, de modo a afetar a capacidade da Emissora ou dos Fiadores de cumprir com suas obrigações decorrentes desta Escritura;
Emissão	2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora;
Emissora	Bingen Securitizadora S.A., devidamente qualificada nos preâmbulos desta Escritura;

JF

d

/

Ang

✓

↓

⊗

Empreendimentos	Empreendimentos imobiliários denominados "Residencial Belle Ville", "Duo Life" e "Mediterrâneo 4", instituídos sobre imóveis de propriedade das SPE Belle Ville, SPE Duo Life e SPE Mediterrâneo 4, respectivamente;
Escritura	O presente "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bingen Securitizadora S.A.";
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., devidamente qualificada no item 4.6.2 desta Escritura;
Fiadores	Tem o significado que lhe é atribuído nos preâmbulos desta Escritura;
Fiança	A garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores, nos termos do item 7.2 desta Escritura;
Fundo de Liquidez	Tem o significado que lhe é atribuído no item 7 desta Escritura;
Garantidores	Em conjunto, os Fiadores, a Livi, a SPE Belle Ville, a SPE Duo Life, a SPE Mediterrâneo 4 e a SPE Veneza;
Hipóteses de Vencimento Antecipado	Eventos que poderão gerar o vencimento antecipado das Debêntures, previstos no item 8.2 desta Escritura;
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
Instrução CVM nº 28/83	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
Instrução CVM nº 358/02	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada;

6

Instrução CVM nº 400/03	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
Instrução CVM nº 476/09	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
Instrução CVM nº 539/13	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
Investidores Profissionais	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;
Investidor Qualificado	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
JUCERJA	Junta Comercial do Estado de Rio de Janeiro;
Juros Remuneratórios	Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculados nos termos do item 5.6 abaixo;
Juros Remuneratórios da Carência	Os Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures entre a Data de Emissão e o dia 30 de Março de 2018, nos termos do item 5.6.1.3, abaixo;
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
Lei nº 9.307/96	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada;
Livi	Livi Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Buenos Aires, nº 220, sobrado, Centro, CEP 20061-000,

inscrita no CNPJ sob o nº 13.000.547/0001-39;

Maria

Maria das Graças de Britto Lobão Melo, devidamente qualificada nos preâmbulos desta Escritura;

MDA

Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;

Montante Mínimo

O montante mínimo da captação resultante da Emissão, previsto no item 4.4 desta Escritura;

Obrigações Garantidas

As obrigações pecuniárias, principais e acessórias, assumidas pela Emissora na presente Escritura, incluindo, mas não se limitando, ao valor total da dívida representada pelas Debêntures, devidamente atualizada pela Atualização Monetária e acrescida dos Juros Remuneratórios e dos encargos moratórios aplicáveis;

Oferta Restrita

Oferta pública, com esforços restritos de distribuição, das Debêntures, conforme definida no item 3.1.3 desta Escritura;

Período de Atualização

Intervalo de tempo ao final do qual o valor referente à Atualização Monetária é incorporado ao Valor Nominal Unitário, no caso do primeiro Período de Atualização, ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos demais períodos.

Tem início na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Atualização, ou na Data de Aniversário imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Atualização, e termina na Data de Aniversário correspondente ao período corrente;

Período de Capitalização

Intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de incorporação de juros

ou data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data prevista para o pagamento dos Juros Remuneratórios correspondente ao período corrente (exclusive), ressalvado o disposto no item 5.6.1.3, abaixo. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento;

Raimundo

Raimundo Francisco Lobão Melo, devidamente qualificado nos preâmbulos desta Escritura;

Resgate Antecipado Facultativo

Resgate antecipado facultativo das Debêntures, total ou parcial, que poderá ser realizado, a critério da Emissora, nos termos do item 5.7 desta Escritura;

SPE Belle Ville

SPE Tijuca Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Jóquei, nº 1.777, parte, Jóquei Clube, CEP 64049-240, inscrita no CNPJ sob o nº 09.147.231/0001-05;

SPE Duo Life

SPE Renno Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Boulevard 28 de Setembro, nº 86, loja G, parte, Vila Isabel, CEP 20551-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.918.480/0001-86;

SPE Mediterrâneo 4

SPE Sardenha Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Jóquei Clube, nº 1.777, parte, Jóquei Clube, CEP 64049-240, inscrita no CNPJ sob o nº 08.829.436/0001-08;

SPE Veneza

SPE Veneza Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida Jóquei Clube,

nº 1.777, loja J, Jôquei Clube, CEP 64049-240, inscrita no CNPJ sob o nº 08.826.544/0001-19;

Valor Nominal Unitário

O valor nominal unitário das Debêntures, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e

Valor Nominal Unitário Atualizado

O Valor Nominal Unitário após a Atualização Monetária, conforme previsto no item 5.5 desta Escritura.

2. AUTORIZAÇÃO

2.1 A presente Escritura é firmada com base em autorização dos acionistas da Emissora, deliberada em sede de assembleia geral extraordinária realizada em 30 de setembro de 2016.

3. DOS REQUISITOS

3.1 A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

3.1.1 *Arquivamento e Publicação do Ato Societário*

3.1.1.1 A ata da assembleia geral extraordinária da Emissora que deliberou sobre a presente Emissão será devidamente arquivada na JUCERJA e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Monitor Mercantil", conforme o artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações.

3.1.2 *Inscrição e Registro da Escritura*

3.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCERJA, conforme disposto do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

3.1.2.2 Adicionalmente, em razão da Fiança, esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão também ser registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.1.3 *Dispensa de Registro na CVM*

3.1.3.1 A distribuição pública das Debêntures será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("**Oferta Restrita**").

3.1.4 *Registro na ANBIMA*

3.1.4.1 A Oferta Restrita deverá ser registrada na ANBIMA apenas para fins de envio de informações à Base de Dados ANBIMA, observadas as "Diretrizes para Envio de Informações à Base de Dados" expedidas pela ANBIMA em 17 de dezembro de 2014, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos do artigo 1º, §2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários".

4. **DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

4.1 **Objeto Social da Emissora**

4.1.1 A Emissora tem por objeto social **(a)** o investimento e financiamento direto ou indireto em novos projetos de natureza imobiliária; **(b)** a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; **(c)** a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; **(d)** a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e **(e)** a realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

4.1.1.1 Estão incluídas no objeto social da Companhia, nos termos de seu estatuto social, as seguintes atividades: **(a)** o investimento em novos empreendimentos imobiliários; **(b)** a aquisição de créditos imobiliários; **(c)** a gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros; **(d)** a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; **(e)** a emissão, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; **(f)** participação em outras sociedades; **(g)** participação no capital social de sociedades; e **(h)** a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

4.2 **Número da Emissão**

4.2.1 Esta é a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.

4.3 **Número de Séries**

4.3.1 A Emissão será realizada em série única.

4.4 **Montante da Emissão e Montante Mínimo**

4.4.1 O montante total da Emissão será de R\$95.111.000,00 (noventa e cinco milhões, cento e onze mil reais), na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo, conforme definido no item 4.4.2 abaixo.

4.4.2 Será admitida a subscrição e integralização parcial das Debêntures, desde que observado o montante mínimo equivalente a R\$80.711.000,00 (oitenta milhões, setecentos e onze mil reais) ("**Montante Mínimo**").

4.5 **Quantidade de Debêntures**

4.5.1 Serão emitidas 95.111 (noventa e cinco mil, cento e onze) Debêntures.

4.6 **Banco Liquidante e Escriturador**

4.6.1 O Banco Liquidante será o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.

4.6.2 O Escriturador será a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

4.7 **Destinação e Liberação dos Recursos**

4.7.1 Os recursos captados por meio da Emissão serão recebidos e retidos na Conta de Integralização e, caso o Montante Mínimo não seja atingido, será observado o disposto no item 4.9.2, abaixo.

4.7.2 A liberação dos recursos captados por meio da Emissão conforme a destinação prevista nos itens 4.7.3 e 4.7.4, abaixo, está condicionada ao cumprimento cumulativo das seguintes Condições Precedentes, o qual deverá ser providenciado pela Emissora e comprovado ao Agente Fiduciário, em até 60 (sessenta) dias contados da subscrição e integralização do Montante Mínimo:



- (a) apresentação do comprovante de arquivamento da assembleia geral extraordinária indicada no item 2.1, acima, e inscrição desta Escritura na JUCERJA;
- (b) apresentação do comprovante de registro desta Escritura nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (c) apresentação do comprovante de registro do Contrato de Cessão nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de Teresina, Estado do Piauí, da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (d) apresentação do protocolo para registro, no competente cartório de registro de imóveis, do Contrato de Garantia relativo ao imóvel do empreendimento Villa Mediterrâneo IV;
- (e) apresentação do comprovante de registro, nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos, dos Contratos de Garantia mencionados nos itens 7.4 e 7.5, abaixo, bem como dos respectivos termos de liberação previstos em cada instrumento, conforme aplicável;
- (f) apresentação do comprovante de arquivamento das alterações ao contrato social da SPE Belle Ville e da SPE Mediterrâneo 4 na Junta Comercial do Estado do Piauí, conforme previsto nos respectivos Contratos de Garantia, referente às alienações fiduciárias de cotas previstas no item 7.4.1, abaixo;
- (g) apresentação do comprovante de registro da alienação fiduciária de ações prevista no item 7.4.1, abaixo, no Livro de Registro de Ações Nominativas da Emissora;
- (h) apresentação de relatório de avaliação das garantias constituídas no âmbito da Emissão, conforme listadas na Cláusula 6, abaixo, a ser elaborado, a expensas da Emissora, pelo Agente Monitorador de Obras, em forma e conteúdo satisfatórios ao Agente Fiduciário; e
- (i) recebimento, pelo Coordenador Líder, de opinião legal elaborada pelo assessor legal da Emissão, em forma e conteúdo satisfatórios ao Coordenador Líder, acerca da validade, eficácia e exequibilidade dos documentos elaborados no âmbito da Emissão.

4.7.3 Atingido o Montante Mínimo no âmbito da Oferta Restrita, e desde que comprovado ao Agente Fiduciário o cumprimento das Condições Precedentes, todos os recursos captados até o limite do Montante Mínimo terão a seguinte destinação:

- (a) R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), à constituição do Fundo de Liquidez, nos termos do item 7, abaixo; e
- (b) os recursos líquidos remanescentes após a constituição do Fundo de Liquidez terão a seguinte destinação:
- (1) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu efetivo recebimento pela Emissora, o montante de R\$10.066.000,00 (dez milhões e sessenta e seis mil reais) será destinado à gestão ordinária dos negócios da Emissora, e será liberado de forma proporcional à integralização das Debêntures, sempre após a constituição integral do Fundo de Liquidez previsto no item 4.7.3(a), acima;
 - (2) após a constituição integral do Fundo de Liquidez previsto no item 4.7.3(a), acima, o montante de R\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) será destinado à Emissora, a título de ressarcimento pela realização de obras de infraestrutura de áreas comuns do empreendimento imobiliário denominado "Mediterrâneo 4"; a liberação desses recursos à Emissora será realizada em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento, pelo Agente Fiduciário, de laudo técnico de avaliação atestando a realização das obras pela Emissora; e
 - (3) o montante de até R\$15.934.000,00 (quinze milhões e novecentos e trinta e quatro mil reais) será destinado ao pagamento pela cessão dos Créditos Imobiliários, sendo que tais recursos serão liberados à SPE Belle Ville, à SPE Mediterrâneo 4 e à SPE Duo Life para o desenvolvimento e conclusão das obras dos Empreendimentos, de acordo com a evolução das obras de referidos Empreendimentos, sempre após a constituição integral do Fundo de Liquidez previsto no item 4.7.3(a), acima, sendo que (i) até R\$8.294.000,00 (oito milhões e duzentos e noventa e quatro mil reais) serão destinados ao empreendimento imobiliário denominado "Residencial Belle Ville", e (ii) até R\$7.640.000,00 (sete milhões e seiscentos e quarenta mil reais) serão destinados ao empreendimento imobiliário denominado "Duo Life";

4.7.4 Todos os recursos captados no âmbito da Emissão em montante adicional ao Montante Mínimo terão a seguinte destinação, desde que comprovado ao Agente Fiduciário o cumprimento das Condições Precedentes:

- (a) até R\$700.000,00 (setecentos mil reais), à majoração do Fundo de Liquidez, nos termos do item 7, abaixo; e

- (b) os recursos líquidos remanescentes após a constituição do Fundo de Liquidez, no montante total R\$13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil reais), poderão ser destinados, sempre após a constituição do Fundo de Liquidez previsto no item 4.7.3(a), acima, **(1)** integralmente ao pagamento pela cessão dos Créditos Imobiliários devidos à SPE Mediterrâneo para o desenvolvimento e conclusão das obras do empreendimento imobiliário denominado "Mediterrâneo 4", de acordo com a evolução de suas obras, ou **(2)** limitado ao montante máximo de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), à gestão ordinária dos negócios da Emissora, e será liberado de forma proporcional à integralização das Debêntures, sendo o restante destinado ao pagamento pela cessão dos Créditos Imobiliários nos termos do item (1), acima; a destinação destes recursos será determinada pela necessidade de aquisição de Créditos Imobiliários de acordo com a evolução das obras do referido empreendimento imobiliário, conforme atestada ao Agente Fiduciário pelo Agente Monitorador de Obras.

4.7.5 Sem prejuízo da prioridade de alocação de recursos para a constituição do Fundo de Liquidez no montante previsto no item 4.7.3(a), acima (incluindo sua recomposição, conforme necessário, nos termos do item 7.1, abaixo), a ordem de alocação dos recursos captados em montante adicional ao Montante Mínimo, prevista no item 4.7.4, acima, será livremente definida pela Emissora.

4.7.6 Aos valores indicados no item 4.7.4, acima, serão acrescidos, proporcionalmente, todo o montante que vier a ser obtido a partir **(a)** do montante equivalente à diferença entre o Valor Nominal Unitário do total de Debêntures integralizadas, calculado na Data de Emissão, e o valor total efetivamente integralizado pelos Debenturistas, tendo em vista o disposto no item 5.2.2.1 abaixo, e **(b)** da remuneração líquida obtida a partir do investimento dos valores depositados na Conta de Integralização, nos termos do item 7.5.1(b).

4.7.7 Nos termos previstos no instrumento particular mencionado no item 7.5.1(a), abaixo, os recursos referentes ao pagamento pela cessão dos Créditos Imobiliários, serão destinados, após a constituição do Fundo de Liquidez no montante previsto no item 4.7.3(a), acima (incluindo sua recomposição, conforme necessário, nos termos do item 7.1, abaixo), à constituição, reposição e/ou complementação de fundos de obra e de lançamento dos Empreendimentos, com vistas ao pagamento das despesas relacionadas à sua construção, incluindo, mas não se limitando, com materiais, equipamentos e mão-de-obra, direta e indireta, bem como seus respectivos impostos e contribuições, em conformidade com os respectivos cronogramas físico-financeiros.

4.7.7.1 Sem qualquer prejuízo às disposições do instrumento particular mencionado no item 7.5.1(a), abaixo, a liberação dos recursos mantidos na Conta de Integralização, de titularidade da Emissora, observará o seguinte procedimento:

- (a) será realizada a liberação inicial, para contas correntes de livre movimentação de cada respectiva sociedade, do montante correspondente ao necessário para os primeiros 2 (dois) meses de despesas relacionadas à construção de cada Empreendimento, em conformidade com os respectivos cronogramas físico-financeiros;
- (b) o Agente Monitorador de Obras elaborará e enviará à Emissora relatório referente à evolução da obra do empreendimento durante o período de 2 (dois) meses previsto no item 4.7.7.1(a), acima;
- (c) após o recebimento do relatório, a Emissora deverá remetê-lo ao Agente Fiduciário, o qual, desde que **(1)** cumprido o cronograma físico-financeiro do respectivo empreendimento, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento) do total da obra, e **(2)** os equipamentos, materiais adquiridos ou serviços contratados, incluindo mão de obra, direta e indireta, e seus respectivos impostos e contribuições forem ou estejam sendo empregados no respectivo empreendimento, tudo conforme atestado pelo relatório do Agente Monitorador de Obras, notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do referido relatório, o Agente de Contas Vinculadas para que seja realizada nova liberação de recursos, para contas correntes de livre movimentação de cada respectiva sociedade, em montante correspondente ao necessário para os próximos 2 (dois) meses de despesas;
- (d) caso o relatório do Agente Monitorador de Obras demonstre o descumprimento do cronograma físico-financeiro do empreendimento, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento) do total da obra, o Agente Fiduciário deverá convocar assembleia geral dos Debenturistas para deliberar sobre a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

4.7.7.2 A liberação de recursos prevista nos itens 4.7.7 e 4.7.7.1, acima, deverá observar os seguintes limites estabelecidos para a constituição de fundo de obra e de lançamento de cada Empreendimento: **(a)** até R\$8.294.000,00 (oito milhões e duzentos e noventa e quatro mil reais) serão destinados ao Empreendimento Belle Ville; **(b)** até R\$7.640.000,00 (sete milhões e seiscentos e quarenta mil reais) serão destinados ao Empreendimento Duo Life; e **(c)** até R\$13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil reais), na hipótese de captação de recursos em montante adicional ao Montante Mínimo, serão destinados ao Empreendimento Mediterrâneo 4 (observado, ainda, o disposto no item 6.1.3.1, abaixo).



4.7.7.3 A liberação dos recursos descrita nos itens 4.7.7 e 4.7.7.1, acima, não poderá, em nenhuma hipótese, ser determinada diretamente pela Emissora ou pelo Agente Monitorador de Obras, mas tão somente pelo Agente Fiduciário, após o recebimento do relatório de aferição elaborado pelo Agente Monitorador de Obras.

4.7.7.4 As atribuições, direitos e deveres do Agente Monitorador de Obras, bem como a metodologia para verificação do andamento das obras dos Empreendimentos, estarão previstas no contrato celebrado entre a Emissora, a SPE Belle Ville, a SPE Duo Life, a SPE Mediterrâneo 4, o Agente Fiduciário e o Agente Monitorador de Obras. Adicionalmente, a substituição do Agente Monitorador de Obras deverá ser aprovada pelos Debenturistas em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, observados os quóruns previstos nesta Escritura.

4.8 **Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica**

4.8.1 As Debêntures serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica das debêntures realizadas na CETIP.

4.8.2 Somente Investidores Profissionais poderão subscrever as Debêntures, conforme determina o artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

4.8.3 As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição das Debêntures, entre Investidores Qualificados, observado o disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, observado ainda o cumprimento, pela Emissora, do artigo 17 da referida instrução.

4.9 **Colocação e Plano de Distribuição**

4.9.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e do Contrato de Colocação, sem prejuízo da possibilidade de distribuição parcial das Debêntures em montante não inferior ao Montante Mínimo.

4.9.2 Caso não sejam subscritas e integralizadas Debêntures em valor igual ou superior ao Montante Mínimo em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Início da Oferta Restrita, a Emissão será cancelada, devendo a Emissora, no prazo de até 10 (dez) dias da referida data de encerramento da Oferta Restrita, resgatar antecipadamente as Debêntures que tenham sido subscritas e integralizadas até tal data, devendo observar legislação aplicável, além dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.9.2.1 A Oferta Restrita poderá ser encerrada, a exclusivo critério da Emissora, uma vez que tenham sido subscritas e integralizadas as Debêntures representativas de pelo menos o valor do Montante Mínimo e desde que observadas as obrigações da Emissora de constituição da garantia adicional prevista no item 7.6, abaixo. Neste caso, a Emissora e o Agente Fiduciário realizarão aditamento à esta Escritura de Emissão para ratificar o cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas.

4.9.3 As Debêntures serão distribuídas por meio do MDA, de acordo com o plano de distribuição previsto nesta cláusula, e destinadas exclusivamente à subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, após a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

4.9.4 O público alvo da Oferta Restrita serão Investidores Profissionais.

4.9.5 No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Profissional assinará declaração atestando, dentre outros, estar ciente de que **(a)** a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e **(b)** as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas nesta Escritura, no Contrato de Colocação e na regulamentação aplicável, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa com todos os termos e condições das Debêntures e da Oferta Restrita.

4.9.6 Não será concedido qualquer tipo de desconto aos interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

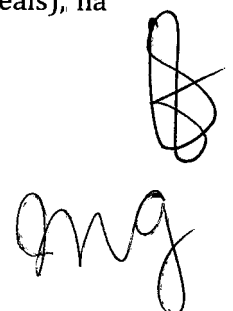
4.9.7 Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado, ainda, contrato de estabilização do preço das Debêntures no mercado secundário.

5. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

5.1 Características Básicas

5.1.1 Valor Nominal Unitário

5.1.1.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.



5.1.2 *Número de Séries*

5.1.2.1 A Emissão será realizada em 1 (uma) única série.

5.1.3 *Quantidade de Debêntures*

5.1.3.1 Serão emitidas 95.111 (noventa e cinco mil e cento e onze) Debêntures.

5.1.4 *Data de Emissão*

5.1.4.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 30 de setembro de 2016.

5.1.5 *Data de Vencimento*

5.1.5.1 As Debêntures vencerão em 30 de setembro de 2021, ressalvada a possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo e de vencimento antecipado nos termos previstos nesta Escritura.

5.1.5.2 Na ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado pela Atualização Monetária, e acrescido dos Juros Remuneratórios devidos, conforme previsto nos itens 5.5 e 5.6 desta Escritura.

5.1.6 *Forma e Emissão de Certificados*

5.1.6.1 As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cêntulas ou certificados.

5.1.7 *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

5.1.7.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, será emitido extrato em nome do titular das Debêntures pela CETIP, que servirá igualmente de comprovante de titularidade.

5.1.8 *Conversibilidade e Tipo*

5.1.8.1 As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

J

✗

l

mg

Ⓟ

5.1.9 *Espécie*

5.1.9.1 As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

5.2 **Subscrição**

5.2.1 *Prazo de Subscrição*

5.2.1.1 As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, a partir da data de início da Oferta Restrita, dentro do prazo de distribuição pública, que observará o disposto na Instrução CVM nº 476/09 e no Contrato de Colocação ("**Data de Início da Oferta Restrita**").

5.2.2 *Preço de Subscrição*

5.2.2.1 O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido de Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização.

5.3 **Integralização e Forma de Pagamento**

5.3.1 As Debêntures serão integralizadas nas datas previstas nos respectivos boletins de subscrição, de acordo com as normas de liquidação da CETIP, **(a)** mediante dação em pagamento, pelo seu saldo devedor atualizado, sem qualquer ágio ou deságio, de até 287 (duzentas e oitentas e sete) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie "com garantia real" emitidas no âmbito da 1ª emissão da Emissora ("**Primeira Emissão**"); e **(b)** o remanescente das Debêntures em moeda corrente nacional, observados os procedimentos definidos pela CETIP.

5.3.2 A integralização das Debêntures será realizada, de acordo com as normas de liquidação da CETIP, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização.

5.4 **Direito de Preferência**

5.4.1 Não há direito de preferência na subscrição das Debêntures.

5.5 **Atualização do Valor Nominal das Debêntures**

J

d

l

mg

B

5.5.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente, *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data de Emissão até o final do Período de Atualização correspondente, pela variação acumulada do IPCA, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário ao final do Período de Atualização correspondente, calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, segundo a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado ao final de cada Período de Atualização correspondente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário, no caso do primeiro Período de Atualização, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado nos Períodos de Atualização subsequentes, informado ou calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA dentro do Período de Atualização correspondente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{360}} \right]$$

onde:

n = número total de índices considerados na atualização monetária das Debêntures, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização, caso a Atualização Monetária seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário; após a Data de Aniversário, valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “ k ”;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou última Data de Aniversário, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo dup um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última e a próxima Data de Aniversário, sendo dut um número inteiro.

Observando-se, ainda, que:

- (a) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (c) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (d) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade;
- (e) caso, no mês de atualização, o número-índice não esteja ainda disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão, conforme a fórmula a seguir:

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

5.5.2 O cálculo da Atualização Monetária será realizado em 30 de Março de 2018, no caso do primeiro Período de Atualização, e mensal e sucessivamente, no caso dos demais Períodos de Atualização, em cada data de Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, ressalvada a possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo e o vencimento antecipado das Debêntures.

5.5.3 A Emissora obriga-se a recompor qualquer perda resultante da impossibilidade da aplicação às Debêntures da Atualização Monetária na hipótese de qualquer Período de Atualização ser inferior ao prazo inicialmente previsto em decorrência do vencimento antecipado das Debêntures.

5.5.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou ainda no caso de extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures do IPCA, será utilizado em

sua substituição o parâmetro oficial que vier a ser determinado, se houver. Caso **(a)** após o período de 30 (trinta) dias referido acima; ou **(b)** na hipótese de extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA, não haja substituto legal, será utilizado em sua substituição o IGP-M.

5.5.4.1 Então, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do respectivo evento, convocar assembleia geral de Debenturistas para deliberação dos Debenturistas acerca do novo parâmetro a ser aplicado.

5.5.4.2 Caso, conforme o caso, o IPCA, seu substituto legal e/ou o IGP-M, volte a ser apurado e/ou divulgado, ou sua utilização volte a ser permitida antes da realização da assembleia geral de Debenturistas de que trata o item 5.5.4.1 acima, a referida assembleia não será realizada, e o IPCA, seu substituto legal e/ou o IGP-M, conforme o caso, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura.

5.5.4.3 Em qualquer hipótese mencionada acima, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de atualização entre a Emissora e os Debenturistas representando no mínimo a maioria das Debêntures em Circulação, reunidos em assembleia geral, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento das negociações.

5.6 Juros Remuneratórios das Debêntures

5.6.1 Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão Juros Remuneratórios correspondentes a 13,0% (treze por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, incidentes desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo pagamento.

5.6.1.1 Os Juros Remuneratórios serão pagos em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, sendo o primeiro pagamento efetivo dos Juros Remuneratórios realizado em 30 de Abril de 2018, observado o disposto no item 5.6.1.3, abaixo, e o último, na Data de Vencimento, ressalvada a possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo e de vencimento antecipado, nos termos previstos nesta Escritura.

5.6.1.2 O cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures será realizado de acordo com as fórmulas abaixo:

$$J = VN_a \times (Fator_{juros} - 1)$$

onde:

J

23

d

/

mg

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios, apurados ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$FatorJuros$ = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

$taxa$ = 13,0000 (treze inteiros); e

n = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, a data de incorporação ou a data do último pagamento de Juros Remuneratórios, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo " n " um número inteiro.

5.6.1.3 Os Juros Remuneratórios apurados entre a Data de Emissão e o dia 30 de Março de 2018 ("**Juros Remuneratórios da Carência**") serão incorporados ao Valor Nominal Atualizado ..

5.7 Repactuação e Resgate Antecipado Facultativo

5.7.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

5.7.2 A Emissora poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, mediante comunicação à totalidade dos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário e CETIP, ou via publicação de aviso aos Debenturistas, na forma do item 5.10.1, abaixo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data do resgate, promover o Resgate Antecipado Facultativo, total ou parcial, das Debêntures, de acordo com os procedimentos previstos na Lei das Sociedades por Ações.

5.7.3 O Resgate Antecipado Facultativo será realizado mediante o pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido dos Juros Remuneratórios correspondentes, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, data de incorporação dos Juros Remuneratórios ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, a que ocorrer por último, inclusive, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo; e **(b)** dos eventuais encargos devidos.

5.7.4 Caso as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, o Resgate Antecipado Facultativo será operacionalizado de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP.

5.7.5 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo parcial, adotar-se-á o critério de sorteio para identificação das Debêntures que serão resgatadas, a ser coordenado pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 55, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

5.7.5.1 O Resgate Antecipado Facultativo parcial, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, rateio e validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Os Debenturistas deverão adotar todos os procedimentos junto à CETIP sob pena de não terem suas Debêntures efetivamente resgatadas.

5.8 Amortização do Principal

5.8.1 O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, com o primeiro pagamento ocorrendo no dia 30 de Abril de 2018, ressalvada a possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo e de vencimento antecipado, nos termos previstos nesta Escritura.

5.8.2 A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ocorrerá nos percentuais e datas previstos na tabela abaixo:

DATA DE AMORTIZAÇÃO	% DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO	DATA DE AMORTIZAÇÃO	% DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO
30/abr/18	2,3810%	30/jan/20	2,3810%
30/mai/18	2,3810%	29/fev/20	2,3810%
30/jun/18	2,3810%	30/mar/20	2,3810%
30/jul/18	2,3810%	30/abr/20	2,3810%
30/ago/18	2,3810%	30/mai/20	2,3810%
30/set/18	2,3810%	30/jun/20	2,3810%
30/out/18	2,3810%	30/jul/20	2,3810%
30/nov/18	2,3810%	30/ago/20	2,3810%

30/dez/18	2,3810%	30/set/20	2,3810%
30/jan/19	2,3810%	30/out/20	2,3810%
28/fev/19	2,3810%	30/nov/20	2,3810%
30/mar/19	2,3810%	30/dez/20	2,3810%
30/abr/19	2,3810%	30/jan/21	2,3810%
30/mai/19	2,3810%	28/fev/21	2,3810%
30/jun/19	2,3810%	30/mar/21	2,3810%
30/jul/19	2,3810%	30/abr/21	2,3810%
30/ago/19	2,3810%	30/mai/21	2,3810%
30/set/19	2,3810%	30/jun/21	2,3810%
30/out/19	2,3810%	30/jul/21	2,3810%
30/nov/19	2,3810%	30/ago/21	2,3810%
30/dez/19	2,3810%	30/set/21	Saldo.

5.9 Condições de Pagamento

5.9.1 Local de Pagamento e Imunidade Tributária

5.9.1.1 Os pagamentos a que fazem jus os Debenturistas serão efetuados pela Emissora (a) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; ou (b) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, **(1)** na sede da Emissora ou do Escriturador; ou **(2)** pela instituição financeira eventualmente contratada para este fim.

5.9.1.2 O Debenturista que gozar de imunidade, isenção, não incidência ou alíquota zero de tributos relacionados ao investimento ou ao recebimento de quaisquer valores relacionados às Debêntures deverá encaminhar ao Banco Liquidante, com cópia para a Emissora, na data em que subscrever ou adquirir Debêntures, declaração devidamente fundamentada em que informe tal condição, indicando a espécie do tributo de cujo recolhimento está dispensado e o diploma legal que estabelece a imunidade, isenção, não incidência ou alíquota zero, bem como que atende a todas as condições e requisitos porventura estabelecidos para a fruição do respectivo benefício fiscal. Do contrário, terá descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores que seriam devidos por aqueles que, nos termos da legislação tributária em vigor, não gozem de tal desoneração fiscal.

5.9.1.2.1 O Debenturista que tenha prestado declaração sobre sua condição de imunidade, isenção, não incidência ou alíquota zero de tributos, nos termos do item acima, e que tiver essa condição alterada por disposição normativa, ou por deixar de atender as condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou ainda, tiver essa condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, deverá

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, ao Banco Liquidante, com cópia para a Emissora, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pelo Banco Liquidante ou pela Emissora.

5.9.1.2.2 Mesmo que tenha recebido a declaração referida no item 5.9.1.2 acima, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em juízo ou descontar de quaisquer valores relacionados às Debêntures a tributação que entender devida, sem que esse fato possa gerar pretensão indenizatória contra a Emissora ou o Banco Liquidante por parte de qualquer Debenturista ou terceiro.

5.9.2 *Prorrogação dos Prazos*

5.9.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação tratada nesta Escritura, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

5.9.3 *Encargos Moratórios*

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

5.9.4 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

5.9.4.1 Sem prejuízo do disposto no item 5.9.3.1 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 pelo prazo estabelecido em Lei.

5.10 **Publicidade**

J

~~X~~

l mg

5.10.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões relacionados a esta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas e que decorram de exigência legal, serão publicados no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Diário Mercantil", conforme estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário e à CETIP a respeito de qualquer publicação na data da sua realização. As demais publicações que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, mas não decorram de exigência legal, poderão ser veiculadas somente no jornal "Diário Mercantil". A Emissora poderá alterar os jornais acima por jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

5.11 **Classificação de Risco**

5.11.1 Foi contratada, como agência de classificação de risco da Oferta Restrita, a LF Rating, com denominação social Argus Classificadora de Risco de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 20.793.064/0001-02 ("**Agência de Classificação de Risco**"), que atribuirá classificação de risco às Debêntures.

6. **DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E SUA ADMINISTRAÇÃO**

6.1 **Créditos Imobiliários**

6.1.1 Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora comprometeu-se a adquirir, após o atingimento do Montante Mínimo, **(a)** da SPE Belle Ville e da SPE Mediterrâneo 4, a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos respectivos Empreendimentos, e **(b)** da SPE Duo Life, parte dos Créditos Imobiliários decorrentes do respectivo Empreendimento, correspondente a determinadas unidades devidamente individualizadas no Contrato de Cessão.

6.1.2 Nos termos previstos no instrumento particular mencionado no item 7.5.1(b), abaixo, os recursos decorrentes da cobrança dos Créditos Imobiliários serão destinados à constituição, reposição e/ou complementação do fundo de obra e lançamento do Empreendimento "Mediterrâneo 4", com vistas ao pagamento das despesas relacionadas à sua construção, incluindo, mas não se limitando, com materiais, equipamentos e mão-de-obra, direta e indireta, bem como seus respectivos impostos e contribuições, em conformidade com o cronograma físico-financeiro anexo ao referido contrato.

6.1.2.1 Sem qualquer prejuízo às disposições do instrumento particular de constituição mencionado no item 7.5.1(b), abaixo, a liberação dos Créditos Imobiliários,

mantidos na Conta Vinculada de Arrecadação, de titularidade da Emissora, observará o seguinte procedimento:

- (a) será realizada a liberação inicial, para conta corrente de livre movimentação da SPE Mediterrâneo 4, do montante correspondente ao necessário para os primeiros 2 (dois) meses de despesas relacionadas à construção do Empreendimento "Mediterrâneo 4", em conformidade com o cronograma físico-financeiro da construção;
- (b) o Agente Monitorador de Obras elaborará e enviará à Emissora relatório referente à evolução da obra do empreendimento durante o período de 2 (dois) meses previsto no item 6.1.2.1(a), acima;
- (c) após o recebimento do relatório, a Emissora deverá remetê-lo ao Agente Fiduciário, o qual, desde que **(1)** cumprido o cronograma físico-financeiro do empreendimento, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento) do total da obra, e **(2)** os equipamentos, materiais adquiridos ou serviços contratados, incluindo mão de obra, direta e indireta, e seus respectivos impostos e contribuições forem ou estejam sendo empregados no empreendimento, tudo conforme atestado pelo relatório do Agente Monitorador de Obras, notificará, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do referido relatório, o Agente de Contas Vinculadas para que seja realizada nova liberação de recursos, para conta corrente de livre movimentação da SPE Mediterrâneo 4, em montante correspondente ao necessário para os próximos 2 (dois) meses de despesas; e
- (d) caso o relatório do Agente Monitorador de Obras demonstre o descumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento "Mediterrâneo 4", admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento) do total da obra, o Agente Fiduciário deverá convocar assembleia geral dos Debenturistas para deliberar sobre a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures.

6.1.3.1 A liberação de recursos prevista nos itens 6.1.2 e 6.1.2.1, acima, deverá observar, adicionalmente, o disposto no item 4.7.7.2, acima, e no instrumento particular mencionado no item 7.5.1(a), abaixo, de modo que a soma de recursos liberados não supere o valor máximo de até R\$13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil reais), na hipótese de captação de recursos em montante adicional ao Montante Mínimo, a ser destinado ao referido empreendimento, nem os valores previstos para cada período do seu cronograma físico-financeiro.

6.1.3.2 A liberação dos recursos descrita nos itens 6.1.2 e 6.1.2.1, acima, não poderá, em nenhuma hipótese, ser determinada diretamente pela Emissora ou pelo Agente

Monitorador de Obras, mas tão somente pelo Agente Fiduciário, após o recebimento do relatório de aferição elaborado pelo Agente Monitorador de Obras.

6.1.3.3 As atribuições, direitos e deveres do Agente Monitorador de Obras, bem como a metodologia para verificação do andamento das obras dos Empreendimentos, estarão previstas no contrato celebrado entre a Emissora, a SPE Belle Ville, a SPE Duo Life, a SPE Mediterrâneo 4, o Agente Fiduciário e o Agente Monitorador de Obras. Adicionalmente, a substituição do Agente Monitorador de Obras deverá ser aprovada pelos Debenturistas em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, observados os quóruns previstos nesta Escritura.

6.1.4 Concluída a recomposição prevista nos itens 6.1.2 e 6.1.2.1, acima, os recursos decorrentes da cobrança dos Créditos Imobiliários serão integralmente destinados, por conta e ordem da Emissora, mediante simples notificação do Agente Fiduciário ao Agente de Contas Vinculadas, ao regular pagamento das Obrigações Garantidas, nas datas de pagamento previstas nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando, a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e pagamento dos Juros Remuneratórios.

6.1.5 A Emissora deverá se certificar, com pelo menos 1 (um) Dia Útil de antecedência das datas de pagamento de quaisquer das Obrigações Garantidas, conforme previsto nesta Escritura, que a Conta Vinculada de Arrecadação possui recursos em montante suficiente para a realização dos referidos pagamentos.

7. DAS GARANTIAS

7.1 Fundo de Liquidez

7.1.1 Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emissora constituirá, com parte dos recursos líquidos captados com a presente Emissão, nos termos do item 4.7, acima, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, um fundo de liquidez na Conta de Integralização, no valor de **(a)** R\$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), caso o somatório do Valor Nominal Unitário das Debêntures integralizadas seja equivalente ao Montante Mínimo, e **(b)** R\$4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais), caso o somatório do Valor Nominal Unitário das Debêntures integralizadas seja superior ao Montante Mínimo ("**Fundo de Liquidez**").

7.1.2 A liberação de recursos prevista no item 4.7.3(b), acima, deverá ser realizada, a cada tempo, no valor que então exceder o montante previsto no item 7.1(a) acima, de modo que, na hipótese de qualquer utilização do Fundo de Liquidez para pagamento das Obrigações

Garantidas, referido fundo possa ser recomposto mediante retenção de recursos captados no âmbito da Emissão.

7.1.3 O Fundo de Liquidez poderá ser utilizado, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, observados os procedimentos previstos em contrato de movimentação da Conta de Integralização, celebrado pela Emissora, com interveniência e anuência do Agente Fiduciário, com o Agente de Contas Vinculadas, para qualquer pagamento das Obrigações Garantidas.

7.1.4 Sem prejuízo da possibilidade de recomposição do Fundo de Liquidez com a utilização de recursos captados no âmbito da Emissão, como previsto no item 7.1.2, acima, sempre que o valor disponível em referido fundo vier a ser inferior ao montante previsto no item 7.1, acima, inclusive na hipótese de sua utilização para pagamento das Obrigações Garantidas, o Fundo de Liquidez deverá ser recomposto pela Emissora, no prazo de até 25 (vinte e cinco) Dias Úteis após o recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário.

7.1.5 Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Contas Vinculadas, determinando a devolução à Emissora dos recursos remanescentes do Fundo de Liquidez, incluindo a remuneração prevista no item 7.1.6, abaixo, em conta corrente que esta venha a indicar, observados os procedimentos previstos no contrato de movimentação da Conta de Integralização celebrado pela Emissora, com interveniência e anuência do Agente Fiduciário, com o Agente de Contas Vinculadas.

7.1.6 Até a efetiva liberação à Emissora, os recursos do Fundo de Liquidez serão mantidos em aplicações financeiras, a serem realizadas nos termos do contrato referido no item 7.1.5, acima.

7.2 Fiança

7.2.1 Os Fiadores, neste ato e por meio da presente Escritura, constituem garantia fidejussória, na forma de Fiança, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, declarando-se, de forma irrevogável e irretratável, fiadores e principais pagadores, solidariamente com a Emissora e entre si, das Obrigações Garantidas, a qual entra em vigor na data de assinatura da presente Escritura e permanecerá válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento total e integral das Obrigações Garantidas.

7.2.2 Os Fiadores se comprometem a pagar o montante equivalente às Obrigações Garantidas, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado a partir de comunicação por escrito recebida do Agente Fiduciário informando-a sobre a falta de pagamento. Os pagamentos serão realizados de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura, fora do ambiente da CETIP.

7.2.3 Os Fiadores renunciam expressamente, de forma irrevogável e irretratável, aos benefícios de ordem, divisão, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 366, 824, 827, 829, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

7.2.4 Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança. Sem prejuízo, os Fiadores não exercerão qualquer direito de regresso ou outro direito contra a Emissora, inclusive, sem limitação, em virtude de pagamentos feitos em razão da Fiança, até a integral quitação das obrigações pecuniárias aqui estabelecidas.

7.2.5 A Fiança poderá ser excutida e exigida quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, de modo que uma ou mais ações em separado poderão ser propostas contra qualquer dos Fiadores para execução da Fiança, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial a ser proposta contra a parte inadimplente ou os demais Fiadores.

7.3 Alienações Fiduciárias de Imóveis

7.3.1 Nos termos estabelecidos nos respectivos contratos de alienação fiduciária de imóveis, sob condição suspensiva e resolutiva, celebrados nesta data, para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, **(a)** a SPE Belle Ville aliena fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, o imóvel situado na cidade de Teresina, Estado do Piauí, objeto da matrícula nº 52.972, mantida junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Teresina, Estado do Piauí; **(b)** a SPE Mediterrâneo 4 aliena fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, o imóvel situado na cidade de Teresina, Estado do Piauí, objeto da matrícula nº 78.625, mantida junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Teresina, Estado do Piauí; **(c)** a SPE Veneza aliena fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, o imóvel situado na cidade de Teresina, Estado do Piauí, objeto da matrícula nº 78.617, mantida junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Teresina, Estado do Piauí; e **(d)** a Livi aliena fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, o imóvel situado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 12.905, mantida junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

7.3.2 Na Data de Emissão, o valor total representado pelos imóveis objeto das alienações fiduciárias indicadas no item 7.3.1, acima, corresponde a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do montante total da emissão indicado no item 4.4.1, acima.

7.4

Alienações Fiduciárias de Ações ou de Cotas

7.4.1 Nos termos a serem estabelecidos nos respectivos contratos de alienação fiduciária de ações ou de cotas, sob condição suspensiva e resolutiva, celebrados nesta data, para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, **(a)** a totalidade dos acionistas da Emissora alienam fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, 100% (cem por cento) das ações de emissão da Emissora, **(b)** a totalidade dos cotistas da SPE Belle Ville alienam fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, 100% (cem por cento) das cotas representativas do seu capital social, e **(c)** a totalidade dos cotistas da SPE Mediterrâneo 4 alienam fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, 100% (cem por cento) das cotas representativas do seu capital social.

7.5

Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios

7.5.1 Nos termos a serem estabelecidos nos respectivos contratos de cessão fiduciária de direitos creditórios, sob condição suspensiva e resolutiva, celebrados nesta data, para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, foram cedidos fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas:

- (a) pela SPE Belle Ville, a SPE Mediterrâneo 4 e a SPE Duo Life, **(1)** a totalidade dos valores recebidos a título do Preço de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive dos valores relativos aos fundos de obra e de lançamento a serem utilizados para a efetiva construção dos Empreendimentos; **(2)** direitos creditórios de sua respectiva titularidade, relacionados aos recursos depositados na Conta de Integralização, nas quais serão depositados os valores relativos aos direitos creditórios referidos no subitem "1" acima, incluindo rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios; e **(3)** títulos, bens e direitos decorrentes de investimentos realizados com os recursos depositados na Conta de Integralização; e
- (b) pela Emissora, **(1)** da totalidade dos recursos líquidos captados com a Emissão, até que seja verificada a subscrição e integralização de Debêntures em valor igual ou superior ao Montante Mínimo e o cumprimento cumulativo das Condições Precedentes; **(2)** dos recursos referentes ao Fundo de Liquidez, depositados na Conta de Integralização; **(3)** parte dos Créditos Imobiliários já originados ou que venham a ser originados em decorrência da comercialização das unidades autônomas do empreendimento imobiliário denominado "Duo Life", correspondentes a 30 (trinta) salas do referido empreendimento, bem como a totalidade dos Créditos Imobiliários já originados ou que venham a ser originados em decorrência da comercialização das

unidades autônomas dos empreendimentos imobiliários denominados “Residencial Belle Ville” e “Mediterrâneo 4” de sua titularidade, por meio de promessas de compra e venda; **(4)** direitos creditórios de sua titularidade, relacionados aos recursos depositados na Conta de Integralização e na Conta Vinculada de Arrecadação, nas quais serão depositados os valores relativos aos direitos creditórios referidos nos subitens “1” e “2” acima, incluindo rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios; e **(5)** títulos, bens e direitos decorrentes de investimentos realizados com os recursos depositados na Conta de Integralização e na Conta Vinculada de Arrecadação.

7.6 Garantias Adicionais da Emissora e dos Fiadores

7.6.1 Adicionalmente, **(a)** na hipótese de encerramento, pela Emissora, da Oferta Restrita após a subscrição de Debêntures representativas de pelo menos o valor do Montante Mínimo, nos termos do item 4.9.2.1, acima, ou **(b)** em até 18 (dezoito) meses contados da Data de Início da Oferta Restrita não terem sido subscritas e integralizadas a totalidade das Debêntures, o que ocorrer primeiro, a Emissora e os Fiadores se comprometem a constituir garantias adicionais em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos interesses dos Debenturistas, e a fim de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, observados os termos previstos nos subitens abaixo.

7.6.1.1 As garantias adicionais a serem constituídas deverão possuir valor equivalente a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

7.6.1.2 As garantias adicionais deverão recair sobre imóveis ou recebíveis decorrentes da venda de imóveis, podendo a definição dos seus objetos específicos, bem como dos termos e condições de seus instrumentos constitutivos, ser livremente definidos pela Emissora e pelos Fiadores com base em estruturas e parâmetros usuais do mercado de capitais brasileiro e em termos substancialmente consistentes com os dos instrumentos constitutivos das demais garantias da Emissão listadas nesta Escritura.

7.6.1.3 A equivalência das garantias adicionais propostas, em conjunto se for o caso, ao montante previsto no item 7.6.1.1, acima, deverá ser atestada por empresa de avaliação independente, que será definida pelos Debenturistas em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim. Caso referida Assembleia Geral não seja instalada após regulares primeira e segunda convocações, a Emissora poderá indicar a empresa de avaliação independente a seu exclusivo critério.

7.6.1.4 Na hipótese indicada no item 7.6.1(a), acima, a constituição e formalização das garantias adicionais deverão ser consideradas condições precedentes ao encerramento da Oferta Restrita; com relação à hipótese indicada no item 7.6.1(b), acima, uma vez verificada

sua ocorrência, o Agente Fiduciário deverá notificar a Emissora e os Fiadores informando-os acerca do valor necessário para as garantias adicionais, nos termos do item 7.6.1.1, acima, solicitando a sua constituição e formalização no prazo de até 30 dias contados da data de recebimento da notificação.

8. DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA E DO VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1 Aquisição Facultativa

8.1.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures no mercado secundário, observadas as restrições de negociação e prazo previstas na Instrução CVM nº 476/09, por valor igual ou inferior ao seu valor nominal, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, nos termos do artigo 55, §3º, I, da Lei das Sociedades por Ações.

8.1.2 As Debêntures objeto deste procedimento poderão **(a)** ser canceladas; **(b)** permanecer em tesouraria da Emissora; ou **(c)** ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures.

8.2 Vencimento Antecipado

8.2.1 As Debêntures deverão ser declaradas antecipadamente vencidas, observado o previsto no item 8.2.3 abaixo, exigindo-se o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios correspondentes, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, data de incorporação ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, além dos demais encargos eventualmente devidos, na ocorrência de quaisquer das seguintes Hipóteses de Vencimento Antecipado:

- (a) não cumprimento das Condições Precedentes no prazo previsto no item 4.7.2 acima;
- (b) não comprovação do registro, nos competentes cartórios de registro de imóveis, dos Contratos de Garantia mencionados no item 7.3, acima, nos prazos previstos nos respectivos instrumentos, observada a possibilidade de prorrogação também prevista nos respectivos instrumentos;
- (c) verificação de descumprimento do cronograma físico-financeiro de qualquer dos Empreendimentos, por período superior a 2 (dois) meses, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento) do total da obra, conforme atestado pelo Agente Monitorador

de Obras no relatório de aferição previsto nos Contratos de Garantia mencionados no item 7.5, acima;

- (d) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora ou pelos Garantidores nesta Escritura, no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia provaram-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas em qualquer aspecto relevante na data em que foram prestadas, não sanado no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de comunicação da referida comprovação **(1)** pela Emissora ou pelos Garantidores, conforme o caso, ao Agente Fiduciário, ou **(2)** pelo Agente Fiduciário à Emissora ou aos Garantidores, conforme o caso, o que ocorrer primeiro;
- (e) inadimplemento pela Emissora ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia e em especial aquelas referentes ao pagamento do principal, juros e demais encargos pactuados nas Debêntures, que não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data originalmente prevista para seu pagamento;
- (f) inadimplemento pela Emissora ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, no Contrato de Cessão e/ou nos Contratos de Garantia, que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de recebimento pela Emissora ou pelos Garantidores, conforme o caso, de comunicação por escrito neste sentido do Agente Fiduciário ou de qualquer dos Debenturistas, ressalvado o previsto no item 8.2.1(g), abaixo;
- (g) inadimplemento pela Emissora de sua obrigação de manutenção da contratação, bem como de atualização anual, do relatório de avaliação da Emissora e das Debêntures elaborado pela Agência de Classificação de Risco, prevista no item 9.1(d), abaixo, que não seja sanado no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de recebimento pela Emissora de comunicação por escrito neste sentido do Agente Fiduciário ou de qualquer dos Debenturistas;
- (h) caso a Emissora deixe, no prazo de até 25 (vinte e cinco) Dias Úteis após o recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, de recompor o Fundo de Liquidez conforme previsto no item 7.1.4, acima;
- (i) inadimplemento ou decretação de vencimento antecipado de uma ou mais dívidas financeiras e/ou obrigações pecuniárias da Emissora e/ou dos Fiadores, inclusive no exterior, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), ou o seu equivalente em moedas estrangeiras, exceto pela obrigação representada pelas 1ª (primeira) e 2ª (segunda) emissões, para colocação privada, de cédulas de crédito imobiliário de emissão da SPE Duo Life;

- (j) execução judicial, proposta por quaisquer dos Debenturistas, de forma isolada ou em conjunto, de uma ou mais dívidas financeiras e/ou obrigações pecuniárias da Emissora e/ou dos Fiadores, inclusive no exterior, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), ou o seu equivalente em moedas estrangeiras, que tenham como credor um ou mais Debenturistas;
- (k) se a Emissora e/ou os Fiadores vierem sofrer um ou mais protestos de títulos, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro, ou que o protesto foi cancelado;
- (l) condenação, por uma ou mais decisões judiciais transitadas em julgado ou decisão arbitral definitiva e da qual não caiba qualquer tipo de recurso, que represente obrigação líquida e certa de pagamento da Emissora e/ou dos Fiadores, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), para a qual não tenha sido estabelecida provisão específica para pagamento;
- (m) autuações por órgãos governamentais, inclusive, mas não se limitando a autuações de caráter fiscal, trabalhista e ambiental, em face da Emissora e/ou dos Fiadores, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais);
- (n) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora e/ou dos Fiadores, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores deixem, por qualquer motivo, de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário efetivo da Emissora e/ou dos Fiadores, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (o) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa daquela descrita no item 4.7, acima;
- (p) **(1)** decretação de falência da Emissora ou da Decta; **(2)** pedido de autofalência formulado pela Emissora ou pela Decta; **(3)** pedido de falência da Emissora ou da Decta, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(4)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora ou da Decta, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

- (q) incapacidade civil, falecimento ou insolvência de qualquer dos Fiadores pessoas físicas;
- (r) incorporação, fusão, cisão, liquidação, dissolução, extinção ou ocorrência de qualquer reorganização ou alteração na composição societária da Emissora ou da Decta, inclusive decorrente de qualquer alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações do capital social da Emissora ou da Decta, em qualquer operação isolada ou série de operações, exceto mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (s) redução do capital social da Emissora ou da Decta, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (t) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, ou ações do capital social da Emissora ou dos Garantidores, bem como de qualquer sociedade direta ou indiretamente sujeita ao seu controle;
- (u) deliberação ou distribuição, pela Emissora ou pela Decta, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista nos seus respectivos documentos constitutivos, caso a Emissora ou a Decta estejam em mora com as obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 e 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (w) alteração do atual objeto social da Emissora ou da Decta que modifique substancialmente as atividades atualmente praticadas;
- (x) declaração de nulidade, inexistência ou ineficácia de quaisquer das Garantias, sem que haja uma substituição por outra garantia aprovada em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (y) subordinação da dívida representada pelas Debêntures a qualquer outra dívida, exceto aquela cuja preferência decorra de determinação legal, sem prévia aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas; ou

- (z) questionamento judicial pela Emissora ou pelos Garantidores, de quaisquer das disposições desta Escritura, do Contrato de Cessão, dos Contratos de Garantia ou do Contrato de Colocação.

8.2.2 Ocorrendo qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado previstas nas alíneas (e), (h), (l), (p), (q), (s), (v), (x), (y) e (z) do item 8.2.1, acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Ainda assim, o Agente Fiduciário, assim que ciente, obriga-se a informar imediatamente acerca do vencimento antecipado **(a)** a Emissora por meio de comunicação escrita; e **(b)** os Debenturistas por meio de, a critério do Agente Fiduciário, **(1)** comunicação escrita; ou **(2)** publicação de anúncio, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações.

8.2.3 Ocorrendo qualquer das demais Hipóteses de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de referida hipótese, Assembleia Geral para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

8.2.3.1 Se, na Assembleia Geral referida acima, os Debenturistas determinarem ao Agente Fiduciário que não declare o vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado das Debêntures.

8.2.3.2 Caso, uma vez instalada a Assembleia Geral, o quórum referido no item 13.6, acima, não seja atingido, ou caso não haja instalação da Assembleia Geral, em segunda convocação, por falta de quórum, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e deverá enviar imediatamente à Emissora e à CETIP comunicação escrita informando tal acontecimento.

8.2.4 Havendo o vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a pagar o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios correspondentes, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, data de incorporação ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a data de seu efetivo pagamento, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora da comunicação referida no item 8.2.3.2 acima, sob pena de incidência dos encargos moratórios previstos nesta Escritura.

9. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1 A Emissora obriga-se adicionalmente a:



- (a) manter válidas e eficazes todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura e do Contrato de Colocação, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;
- (b) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão, exceto aqueles objeto de contestação administrativa ou judicial;
- (c) observar os mandamentos contidos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, em se materializando as situações fático/jurídicas previstas nos citados dispositivos legais;
- (d) manter contratada e providenciar ao Agente Fiduciário a atualização anual do relatório de avaliação da Emissora e das Debêntures elaborado pela Agência de Classificação de Risco, até a Data de Vencimento;
- (e) fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (1) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior, de acordo com eventual determinação judicial ou administrativa, informações e/ou documentos que venham a ser justificadamente solicitados pelo Agente Fiduciário;
 - (2) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva celebração, cópia do protocolo de apresentação desta Escritura e de seus aditamentos perante a JUCERJA;
 - (3) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCERJA, uma via original desta Escritura e de seus aditamentos;
 - (4) no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado;
 - (5) em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida, relacionada a um evento de inadimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura; e
 - (6) declaração anual assinada por representantes da Emissora, atestando o cumprimento das obrigações previstas na presente Escritura, para fins de elaboração do relatório a que se refere o artigo 68, §1º, "b", da Lei das Sociedades por Ações, caso solicitada pelo Agente Fiduciário;

- (f) informar o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e a CETIP sobre a realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para o respectivo resgate antecipado;
- (g) manter livros de registro contábeis adequados, nos quais lançamentos completos e corretos sejam feitos de todas as negociações e operações relativas a seus respectivos negócios e atividades;
- (h) manter as Debêntures depositadas para negociação no mercado secundário perante o CETIP21, arcando com os respectivos custos;
- (i) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante e a CETIP;
- (j) efetuar **(1)** o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e dos demais prestadores de serviço da Emissão; e **(2)** desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos previstos nesta Escritura;
- (k) notificar, no mesmo dia, o Agente Fiduciário da convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral;
- (l) convocar, imediatamente, a Assembleia Geral para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, nos termos da legislação aplicável à Emissão, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos da presente Escritura, mas não o faça no prazo aplicável;
- (m) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais, sempre que solicitada;
- (n) abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até o protocolo da comunicação de encerramento da Oferta Restrita perante a CVM, salvo nas hipóteses previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM nº 400/03; e
- (o) sem prejuízo das demais obrigações previstas acima ou de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, exclusivamente com relação à Emissora:

- (1) preparar as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas a cada exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (2) submeter as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas a cada exercício social à auditoria por auditor independente registrado na CVM;
- (3) no prazo de 3 (três) meses contados da data de encerramento de seu exercício social, divulgar em sua página na internet as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas a cada exercício social, acompanhadas de notas explicativas e do parecer de auditores independentes;
- (4) por um prazo de 3 (três) anos contados da Data de Emissão, manter os documentos mencionados no subitem "3" acima em sua página na internet;
- (5) observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no que se refere a dever de sigilo e às vedações à negociação;
- (6) divulgar, em sua página na internet, a ocorrência de qualquer fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02;
- (7) não divulgar ao público informações referentes à Emissora e à Emissão em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM nº 476/09 e no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
- (8) cumprir com todas as obrigações constante desta Escritura, especialmente aquelas relacionadas à Instrução CVM nº 476/09, incluindo o artigo 17, e ao disposto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03;
- (9) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM, pela ANBIMA e pela CETIP; e
- (10) utilizar os recursos oriundos da Emissão conforme descrito no item 4.7 desta Escritura.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES

10.1 Na data da assinatura da presente Escritura, a Emissora e os Fiadores declaram e garantem que:



42



- (a) são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis aplicáveis e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (b) estão devidamente autorizadas a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas respectivas obrigações, e obtiveram todas as licenças, autorizações e consentimentos necessários, inclusive, mas sem limitação, aprovações societárias da Emissão e da outorga da Fiança, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) as pessoas que as representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (d) esta Escritura constitui obrigações legais lícitas, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (e) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações não infringem nenhuma obrigação relevante anteriormente assumida por elas assumidas;
- (f) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações **(1)** não infringem **(i)** seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, **(ii)** disposição legal, contrato ou instrumento dos quais sejam parte, e/ou **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em sua face; e **(2)** não resultarão em **(i)** vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, **(ii)** na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, e/ou **(iii)** na criação de qualquer ônus sobre qualquer de seus ativos ou bens;
- (g) suas obrigações previstas nesta Escritura constituem obrigações diretas, incondicionais e não subordinadas;
- (h) **(1)** suas operações e propriedades cumprem com as leis, regulamentos e licenças ambientais em vigor; **(2)** não há quaisquer circunstâncias que possam razoavelmente embasar uma ação ambiental contra si, nos termos de qualquer lei ambiental, que possa razoavelmente ter um Efeito Adverso Relevante;
- (i) declararam e pagaram todos os tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias **(1)** cujo não pagamento não acarretaria um Efeito Adverso Relevante ou **(2)** que estejam sendo contestados de boa-fé pelos meios adequados e para os quais tenham feito reservas apropriadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;



- (j) cumprem todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde e segurança, exceto na medida em que o descumprimento dessas leis e regulamentos não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (k) cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, que lhe são aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizem negócios ou possuam ativos, **(1)** exceto com relação àquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais ou administrativos apropriados e de boa-fé e **(2)** exceto na medida em que o descumprimento de tais leis, regulamentos, normas administrativas e determinações não possa razoavelmente resultar em um Efeito Adverso Relevante;
- (l) **(1)** detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) necessárias para o exercício de suas atividades; **(2)** estão observando e cumprindo seu estatuto social ou contrato social, conforme aplicável, e quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais sejam parte ou possam estar obrigadas, exceto nos casos em que o descumprimento ou a violação ou inadimplemento referidos não possam razoavelmente acarretar um Efeito Adverso Relevante; **(3)** estão cumprindo com a legislação brasileira em vigor; e **(4)** o cumprimento de suas obrigações decorrentes desta Escritura não resultará em violação de qualquer lei aplicável, estatuto, regra, sentença, regulamentação, ordem, mandado, decreto judicial ou decisão de qualquer tribunal, nacional ou estrangeiro;
- (m) não há ações judiciais, processos ou arbitragem, de qualquer natureza, incluindo sem limitação, cíveis, trabalhistas, fiscais e previdenciárias contra si, que poderia, individual ou conjuntamente, ter um Efeito Adverso Relevante;
- (n) mantêm cobertura de seguro com seguradoras de reconhecida capacidade financeira contra perdas e riscos e em valores que estão de acordo com a região geográfica e os negócios em que estão engajados, e não têm qualquer razão para acreditar que não se conseguirá renovar os seguros existentes quando expirar a cobertura ou que não se conseguirá obter cobertura conforme necessário para dar continuidade aos negócios a um custo que não resultaria razoavelmente em Efeito Adverso Relevante;

- (o) **(1)** todos os contratos, acordos ou compromissos materiais, sejam escritos ou verbais, dos quais são parte, ou com relação aos quais cada uma está obrigada, são válidos, vinculativos, estão em pleno vigor e efeito e são exequíveis, de acordo com seus termos; **(2)** não violaram, nem estão inadimplentes, em qualquer aspecto relevante, em relação a qualquer dos contratos referidos acima, não tendo nenhuma contraparte de qualquer destes descumprido, em qualquer aspecto relevante, qualquer de suas obrigações previstas; **(3)** não celebraram contratos envolvendo derivativos;
- (p) com exceção da Fiança outorgada nos termos da presente Escritura, não outorgaram, até a presente data, fianças ou garantias em favor de terceiros;
- (q) **(1)** não se encontram em estado de falência, recuperação judicial ou dissolução, nem apresentaram correspondente, se aplicável, nos termos da legislação aplicável; **(2)** têm capacidade econômico-financeira para assumir e cumprir todos os compromissos previstos nesta Escritura;
- (r) mantêm um sistema de controle interno de contabilidade suficiente para garantir razoavelmente que: **(1)** as operações sejam executadas de acordo com as autorizações gerais e específicas de sua administração, conforme aplicável; e **(2)** as operações sejam registradas conforme necessário para permitir a elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e para manter contabilidade dos seus ativos;
- (s) na data de celebração da presente Escritura e em cada data de integralização das Debêntures, são e continuarão sendo solventes, nos termos da legislação brasileira;
- (t) não omitiram do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa razoavelmente resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (u) **(1)** as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015 são verdadeiras, completas e corretas em todos os aspectos relevantes nas datas em que foram preparadas; refletem, de forma clara e precisa, sua posição financeira e patrimonial, os resultados, operações e fluxos de caixa no período; **(2)** não existe qualquer direito, obrigação, débito ou passivo acumulado, oculto, contingente, nem de qualquer outra natureza, e/ou ativos e direitos da Emissora que não esteja refletido ou provisionado em suas demonstrações financeiras; **(3)** referidas demonstrações 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 fato que pudesse razoavelmente causar um Efeito Adverso Relevante;

- (v) não possuem, nem seus bens possuem, qualquer imunidade em relação à competência de qualquer tribunal no Brasil ou em relação a qualquer ato judicial (quer por meio de citação ou notificação, penhora antes da decisão, penhora em garantia de execução da decisão judicial, quer de outra forma), exceto com relação aqueles bens que são objeto de concessões governamentais e considerados de interesse público; e
- (w) todas as declarações e garantias que constam do Contrato de Cessão e dos Contratos de Garantia são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes.

11. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1 A Emissora constitui e nomeia a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. como agente fiduciário desta Emissão, que expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação e da presente Escritura, representar a comunhão de Debenturistas perante a Emissora.

11.1.1 Na data de assinatura da presente Escritura, conforme informações unicamente encaminhadas pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário na Primeira Emissão, conforme definida no item 5.3.1, acima.

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

11.2.1 Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias anteriores ao término do prazo referido no item 11.2 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

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

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

11.2.4 É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembleia especialmente convocada para esse fim.

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

11.2.6 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura.

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

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

11.3 Constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário, sem prejuízo de outros previstos na legislação ou regulamentação aplicáveis:

- (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 conflito de interesses 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, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a Emissora para que esta lhe forneça as informações e documentos necessários;

- (f) acompanhar a observância dos prazos previstos nesta Escritura para a 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 eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- (i) solicitar, apresentando os fundamentos de tal solicitação, auditoria extraordinária na Emissora;
- (j) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, nos termos previstos nesta Escritura;
- (k) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea b, da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - (1) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - (2) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (3) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, com foco nos indicadores econômicos e financeiros e na estrutura de capital adotada;
 - (4) posição da distribuição das Debêntures no mercado;
 - (5) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - (6) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

- (7) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (8) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - (9) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
 - (10) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora ou por sociedades controladoras, controladas, coligadas ou integrantes do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário, bem como os dados sobre tais emissões, conforme previstos na Instrução CVM nº 28/83;
- (m) calcular, na data da 1ª (primeira) subscrição e integralização e nas datas de pagamento das Debêntures, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures;
- (n) disponibilizar o Valor Nominal Unitário Atualizado e os Juros Remuneratórios das Debêntures diariamente aos Debenturistas, à Emissora e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website;
- (o) colocar o relatório de que trata o item (l), acima, à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- (1) na sede da Emissora;
 - (2) no seu escritório;
 - (3) na CETIP;
 - (4) na CVM; e
 - (5) na sede do Coordenador Líder;
- (p) publicar, nos órgãos da imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra disponível nos locais indicados no subitem acima;

- (q) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Liquidante, ao Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora e os Debenturistas, assim que subscrever, integralizar ou adquirir as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Banco Liquidante, o Escriturador e a CETIP a divulgarem ao Agente Fiduciário, a qualquer momento, a posição das Debêntures, bem como relação dos Debenturistas;
- (r) coordenar o sorteio das Debêntures a serem objeto de Resgate Antecipado Facultativo de forma parcial;
- (s) observar as metodologias de retenção ou liberação de recursos, e de pagamento das Obrigações Garantidas, prevista nos itens 4.7.7, 6.1, 7.1 e 7.5, acima, bem como nos Contratos de Garantia e no contrato de movimentação de conta vinculada celebrado pela Emissora, com sua interveniência e anuência, com o Agente de Contas Vinculadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) sem prejuízo dos prazos específicos previstos nesta Escritura, notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua ciência, acerca de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, devendo comunicação de igual teor ser enviada à CVM e à CETIP.

11.4 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 para a realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, observados os termos desta Escritura:

- (a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas;
- (b) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;
- (c) requerer a falência da Emissora; e
- (d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e ou liquidação extrajudicial da Emissora.

11.5 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 11.4(a) a 11.4(c), acima, se, convocada a Assembleia Geral, esta assim o determinar, por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em Circulação. Na hipótese do item 11.4(d), acima, será suficiente a deliberação por maioria dos titulares das Debêntures em Circulação.

11.6 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação da veracidade das deliberações societárias e atos da administração da Emissora ou, ainda, de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões, nos termos da presente Escritura.

11.6.1 Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura, pelo valor anual de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), a serem pagos em parcelas bimestrais, devendo o primeiro pagamento ser realizado em até 30 Dias contados da data de assinatura da presente Escritura, e os demais pagamentos no mesmo dia dos bimestres subsequentes.

11.6.1.1 A remuneração será devida, *pro rata die*, mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

11.6.1.2 A Emissora arcará com o custo dos tributos incidentes sobre o pagamento da remuneração devida à SLW e os demais reembolsos devidos no âmbito da prestação de serviços ora contratada. Desta forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos seguintes 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 da SLW. 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%.

11.6.2 Na hipótese de ocorrer o cancelamento da totalidade das Debêntures, o Agente Fiduciário fará jus somente à remuneração calculada *pro rata temporis* pelo período da efetiva prestação dos serviços, devendo restituir à Emissora a diferença entre a remuneração recebida e aquela a que fez jus, se assim solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação.

11.6.3 Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá repassar a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição, à Emissora. O agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração devida ao Agente Fiduciário, calculada proporcionalmente ao tempo de prestação de serviço restante, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral.

11.7 O Agente Fiduciário não emitirá opinião ou fará qualquer juízo sobre fato relacionado à Emissão cuja definição seja de competência exclusiva dos Debenturistas, comprometendo-se, tão somente, a agir em conformidade com as orientações que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. O Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações transmitidas, conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo previsto na Instrução CVM nº 28/83, na Lei das Sociedades por Ações e ao previsto nesta Escritura.

11.8 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

11.10 A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos. O ressarcimento será efetuado em até 30 (trinta) dias contados da realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

11.10.1 As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados 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

30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar aos Debenturistas garantia prévia para cobertura do risco da sucumbência.

12. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1 O Agente Fiduciário declara e garante que:

- (a) não tem qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme disposto no artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 28/83.
- (c) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (d) aceita integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- (e) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, regulamentares e estatutários necessários para tanto;
- (f) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (g) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculante e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (h) a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura tem poderes bastantes para tanto;
- (i) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (j) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento; e
- (k) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures e à Emissão.

13. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

13.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

13.2 A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.

13.3 A presidência da Assembleia Geral caberá aos representantes do Agente Fiduciário ou àqueles que forem designados pela CVM.

13.4 A convocação da Assembleia Geral dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos termos do item 5.10, acima, 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, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e nesta Escritura, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Debenturistas.

13.5 A Assembleia Geral se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Debenturistas que detenham, pelo menos, a metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.6 Toda e qualquer alteração nas cláusulas ou condições estabelecidas nesta Escritura ou matéria sujeita à deliberação dos Debenturistas, nas respectivas Assembleias Gerais, nos termos aqui estabelecidos, dependerá da aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

13.7 A cada Debênture corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários.

13.8 Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

13.9 O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

13.10 Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

(a) para a Emissora:

BINGEN SECURITIZADORA S.A.

Rua Martins Ferreira, nº 60 (parte), Botafogo

CEP 22271-010, Rio de Janeiro, RJ

At.: Lisa de Britto Lobão Melo

Telefone: (21) 2266-8050 / (21) 2286-7346

E-mail: lisalobao@hotmail.com

(b) para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04530-001, São Paulo, SP

At.: Nelson Santucci Torres

Telefone: (11) 3048-9946

E-mail: fiduciario@slw.com.br / nelson.torres@slw.com.br

(c) para os Fiadores:

DECTA ENGENHARIA LTDA.

Rua Martins Ferreira, nº 60, Botafogo

CEP 22271-010, Rio de Janeiro, RJ

At.: Lisa de Britto Lobão Melo

Telefone: (21) 2266-8050 / (21) 2286-7346

E-mail: lisalobao@hotmail.com

RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO

Rua Nascimento Bittencourt, nº 67, apartamento 501, Jardim Botânico

CEP 22461-110, Rio de Janeiro, RJ

Telefone: (21) 2266-8050 / (21) 2286-7347

E-mail: decta@uol.com.br

MARIA DAS GRAÇAS DE BRITTO LOBÃO MELO

Rua Nascimento Bittencourt, nº 67, apartamento 501, Jardim Botânico

CEP 22461-110, Rio de Janeiro, RJ

Telefone: (21) 2266-8050 / (21) 2286-7347

E-mail: decta@uol.com.br

(d) para o Banco Liquidante:

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, 10º andar

CEP 04309-010, São Paulo, SP

At.: Sr. Luiz Andre Negrin Petito

Telefone: (11) 2797-4441

E-mail: luiz.petito@itau-unibanco.com.br

(e) para o Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar

CEP 04309-010, São Paulo, SP

At.: Sr. Luiz Andre Negrin Petito

Telefone: (11) 2797-4441

E-mail: luiz.petito@itau-unibanco.com.br

(f) para a CETIP:

CETIP S.A - MERCADOS ORGANIZADOS

Al. Xingú, 350, 1º andar

CEP 06455-030, Alphaville, Barueri, SP

Telefone: (11) 3111-1596

E-mail: valores.mobiliarios@cetip.com.br

14.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.

14.1.3 As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

14.1.4 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais partes por aquela que tiver seu endereço alterado.

14.2 Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

14.3 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 ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.4 Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.5 Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos dos incisos I e II do artigo 585 do 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 e se submetem 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.

14.6 Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

14.7 Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

15. ARBITRAGEM

15.1 A Emissora e o Agente Fiduciário ("**Partes Envolvidas**") ficam obrigados a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa, controvérsia ou reclamação oriunda ou relativa às disposições desta Escritura, ou às disposições da Lei das Sociedades por Ações, às normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, e nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, inclusive quanto à sua validade, eficácia, cumprimento, execução e interpretação de seus termos ("**Controvérsia**"), de acordo seguintes disposições abaixo.



15.2 O procedimento arbitral será administrado pelo Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem ("Câmara") de acordo com o seu regulamento ("**Regulamento da Câmara**") em vigor na data do requerimento de arbitragem.

15.3 A Controvérsia será decidida por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("**Tribunal Arbitral**"). O(s) requerente(s) deve(m), conjuntamente, nomear 1 (um) árbitro. Da mesma forma, o(s) requerido(s) deverão nomear 1 (um) árbitro. As Partes Envolvidas (requerente e requerido), ademais, deverão conjuntamente nomear o terceiro árbitro, que será o Presidente do Tribunal. Não havendo consenso o Presidente deverá ser nomeado de acordo com o Regulamento da Câmara. Os árbitros nomeados não precisarão ser membros da Lista de Árbitros da Câmara. No caso de uma das Partes Envolvidas não nomear um árbitro dentro do prazo estipulado, caberá ao Presidente da Câmara realizar tal nomeação e acordo com o Regulamento da Câmara.

15.4 A sede da arbitragem será a cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Brasil, local onde será proferida a sentença arbitral. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei nº 9.307/96. É vedado o julgamento por equidade. Qualquer decisão do Tribunal Arbitral deverá ser fundamentada e feita por escrito e será vinculativa entre as Partes Envolvidas e seus sucessores. A sentença parcial e/ou final, e qualquer outra decisão do Tribunal Arbitral, serão finais, definitivas e obrigarão as Partes Envolvidas e seus sucessores.

15.5 Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, qualquer das Partes Envolvidas poderá recorrer ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de **(a)** assegurar a instituição da arbitragem, **(b)** obter medidas cautelares ou de urgência para de proteção de direitos para garantia do resultado útil da arbitragem, previamente à instituição da arbitragem, **(c)** executar qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Contrato, e **(d)** executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.

15.6 As Partes Envolvidas reconhecem que o Tribunal Arbitral poderá, na hipótese do item (b) do item 15.5, supra, reapreciar o pedido da parte, ratificando ou modificando, no todo ou em parte, a medida deferida pela autoridade judicial.

15.7 As Partes Envolvidas elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro como exclusivamente competente para **(a)** analisar e julgar as questões previstas no item acima, bem como para qualquer outra medida judicial cabível de acordo com a Lei nº 9.307/96, e **(b)** a execução desta Escritura e das Debêntures, nos termos do item 14.5, acima.

15.8 A propositura de qualquer medida judicial prevista nesta cláusula não será considerada como renúncia à cláusula de arbitragem ou à absoluta jurisdição do Tribunal Arbitral.

15.9 As despesas e custos serão suportados pela Parte Envolvida vencida na disputa, como decisão do Tribunal Arbitral.

15.10 As Partes Envolvidas deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

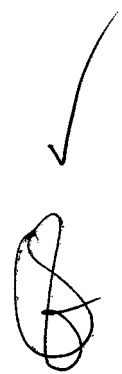
15.11 O Tribunal Arbitral fica desde já autorizado a decidir sobre questões que se relacionem com esta Escritura, mas cujas obrigações constem de outros instrumentos, podendo, conforme o caso, proceder à consolidação de procedimentos de arbitragem que tenham sido instaurados posteriormente com fundamento nesses instrumentos, sempre com atenção às regras do Regulamento da Câmara. A competência para reunião de procedimentos caberá ao Tribunal Arbitral que for constituído primeiramente, o qual deverá, ao decidir sobre a conveniência da consolidação, levar em consideração que: **(a)** a nova disputa possua questões de fato ou de direito em comum com a disputa pendente; **(b)** nenhuma das Partes Envolvidas da nova disputa ou da disputa pendente sejam prejudicadas; e **(c)** a consolidação na circunstância não resulte em atrasos injustificados para a disputa pendente. Qualquer determinação de consolidação emitida por um tribunal arbitral será vinculante às Partes Envolvidas que guardem relação com os procedimentos em questão.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2016.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas 1 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bingen Securitizadora S.A.", firmado entre a Bingen Securitizadora S.A., a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., a Decta Engenharia Ltda., Raimundo Francisco Lobão Melo e Maria das Graças de Britto Lobão Melo, em 30 de setembro de 2016)

BINGEN SECURITIZADORA S.A.

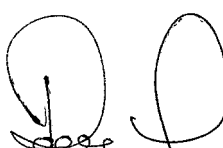
Emissora

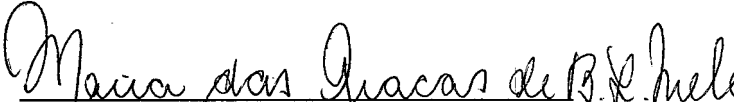

Nome: Raimundo Lobão
Cargo: DIRETOR


Nome: LISA LOBÃO MELO
Cargo: DIRETORA

DECTA ENGENHARIA LTDA.

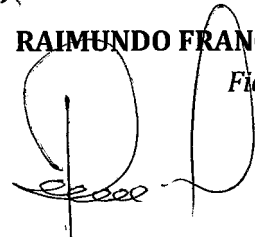
Fiadora


Nome: Raimundo Lobão
Cargo: DIRETOR


Nome: MARIA DAS GRAÇAS DE B. L. MELO
Cargo:

RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO

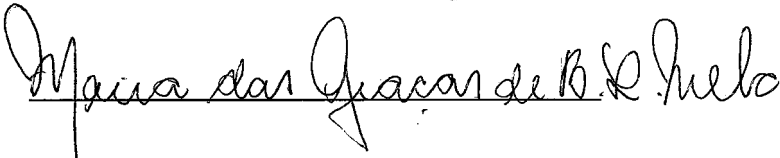
Fiador


Nome: RAIMUNDO FRANCISCO LOBÃO MELO
Cargo:

MARIA DAS GRAÇAS DE BRITTO LOBÃO

MELO

Fiadora


Nome: MARIA DAS GRAÇAS DE B. L. MELO
Cargo:

(Página de assinaturas 2 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bingen Securitizadora S.A.", firmado entre a Bingen Securitizadora S.A., a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., a Degr Engenharia Ltda., Raimundo Francisco Lobão Melo e Maria das Graças de Britto Lobão Melo em 22 de setembro de 2016)

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Nelson Santucci Torres
Cargo:

Nome: Peter Thomas G. Weiss
Cargo:

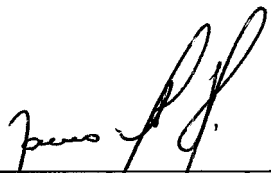
13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-901 - TEL/FAX: (11) 5041-7622
RECONHECIDO POR SOBSCRITORES EM 22/09/2016
NELSON SANTUCCI TORRES (0539642), PETER THOMAS GRUNDAUM
WEISS (0539638).
São Paulo, 22 de Novembro de 2016. Em Test. da verdade.
DOUGLAS VIEIRA DARIO - ESCRIVENTE
DOUGLAS VIEIRA DARIO - ESCRIVENTE
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$ 16,30



(Página de assinaturas 3 de 3 do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Bingen Securitizadora S.A.", firmado entre a Bingen Securitizadora S.A., a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., a Decta Engenharia Ltda., Raimundo Francisco Lobão Melo e Maria das Graças de Britto Lobão Melo, em 30 de setembro de 2016)

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: NUNO EULSTORFF DE AIVA
CPF: 681.009.657-49
RG: 21229043-2

2. 
Nome: MAURO ALVES DA SILVA
CPF: 759140427-04
RG: 07019963-3 IFP/RJ.