**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM TRÊS SÉRIES, DA BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Por este instrumento particular,

**BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.576.758/0001-87, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Emissora das Debêntures Imobiliárias”);

Vem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Três Séries, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A. (respectivamente, “Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias” e “Emissão”), de acordo com os seguintes termos e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO**

* 1. Autorização. A 1ª série (“1ª Série”), a 2ª Série (“2ª Série”) e a 3ª Série (“3ª Série”) da primeira emissão (“Emissão”) de debêntures da Emissora das Debêntures Imobiliárias, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias (“Debêntures Imobiliárias”) e a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias foram devidamente deliberadas e autorizadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora das Debêntures Imobiliárias realizada em 16 de agosto de 2012 (“AGE”).
  2. Requisitos. A efetivação da Emissão das Debêntures Imobiliárias está condicionada ao prévio cumprimento dos seguintes requisitos (“Requisitos da Emissão”):
     1. protocolo para arquivamento da ata da AGE da Emissora das Debêntures Imobiliárias na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”):

(a) a ata de AGE da Emissora das Debêntures Imobiliárias que deliberou sobre a presente Emissão, realizada em 16 de agosto de 2012, será registrada na JUCESP em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei 6.0404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

(b) os atos societários que, eventualmente, venham a ser praticados após o registro da presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias também serão arquivados na JUCESP, conforme legislação em vigor.

* 1. Condição Suspensiva. A eficácia da presente emissão das Debêntures Imobiliárias está suspensivamente condicionada, na forma do artigo 125 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização de cada uma das Debêntures Imobiliárias, na proporção das subscrições e integralizações, bem como à observância dos seguintes atos (“Condição Suspensiva”):

1. Registro do arquivamento da ata da AGE da Emissora das Debêntures Imobiliárias na JUCESP;
2. publicação da ata da AGE da Emissora das Debêntures Imobiliárias no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no Diário Comercial da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo:

(a) a ata de AGE da Emissora das Debêntures Imobiliárias que deliberou sobre a presente Emissão, será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “Valor Econômico”, em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

(b) os atos societários que, eventualmente, venham a ser praticados após o registro da presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias também serão publicados pela Emissora das Debêntures Imobiliárias no DOESP e no jornal “Valor Econômico”, conforme legislação em vigor.

1. inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias na Junta Comercial do Estado de São Paulo:

(a) a presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

* + 1. A não implementação da Condição Suspensiva, exceto quanto à integralização das Debêntures Imobiliárias, no prazo de 15 (quinze) dias contados da presente data resolverá a presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias de pleno direito.

1.3.1.1. No caso previsto na cláusula 1.3.1. acima, a Emissora das Debêntures Imobiliárias devolverá ao Debenturista os recursos recebidos com a integralização das Debêntures Imobiliárias, devidamente corrigidos conforme cláusula 2.6.7 abaixo.

* + 1. A Condição Suspensiva poderá ser implementada com relação a cada uma das Debêntures Imobiliárias, individualmente, na medida em que cada um dos CRI, abaixo definido, forem subscritos e integralizados.
    2. Caso parte das Debêntures Imobiliárias não sejam integralizadas até o prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, as Debêntures que não forem colocadas serão canceladas.
    3. A emissão das Debêntures Imobiliárias não será registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e não haverá distribuição pública, nos termos da Lei n.º 6.385/76. As Debêntures Imobiliárias serão subscritas e integralizadas pela Debenturista (“Debenturista”).
    4. Após a efetiva subscrição e integralização das Debêntures Imobiliárias, a perda ulterior de quaisquer dos requisitos acima listados não invalidará, anulará ou de qualquer outra forma prejudicará em qualquer grau os direitos do titular das Debêntures Imobiliárias, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias.
    5. O Debenturista deverá realizar a subscrição das Debêntures mediante a formalização do boletim de subscrição da Debênture Imobiliária (“Boletim de Subscrição”).
    6. Operação Estruturada. O Debenturista após subscrever as Debêntures Imobiliárias, as negociará de forma privada com a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora”) por meio do “*Instrumento Particular de Negociação Privada de Debêntures Imobiliárias e Outras Avenças*”, a ser firmado entre a SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 29.780.061/0001-09, controladora da Emissora das Debêntures Imobiliárias (“São Carlos”) e a Securitizadora (“Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias”). Após, a Securitizadora realizará a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 10.931/04 (“CCI”), para representar o crédito imobiliário decorrente desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, sendo que referidas CCI servirão de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) a serem emitidos pela Securitizadora e colocados junto a investidores mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 (“Operação Estruturada”). Assim, (i) a não subscrição, por qualquer motivo, dos CRI implicará no cancelamento das Debêntures Imobiliárias por ela representada e na resolução do Boletim de Subscrição com relação à Debênture Imobiliária cancelada; e (ii) uma vez subscritos os CRI e pago o respectivo valor de integralização, este será integralmente aplicado para subscrição das Debêntures Imobiliárias, deduzidos os valores pertinentes aos Custos à Vista da Operação Estruturada, conforme definidos na cláusula 9.4 abaixo.

**CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS**

* 1. Objeto Social da Emissora das Debêntures Imobiliárias. De acordo com o artigo terceiro do Estatuto Social da Emissora das Debêntures Imobiliárias, a Emissora das Debêntures Imobiliárias tem por objeto social (i) administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive “shopping centers”; (ii) a compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; (iii) a locação de bens imóveis; (iv) a exploração de estacionamento rotativo; (v) exercício de outras atividades afins ou correlatas a seu objeto social; (vi) participação em fundos de investimento imobiliário; (vii) a participação no capital de outras sociedades como sócia quotista ou acionista (“*holding”*).
  2. Emissão. Esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora das Debêntures Imobiliárias.
  3. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 60.000.001,20 (sessenta milhões e um reais e vinte centavos) (“Valor Total da Emissão”).
  4. Comprovação de Titularidade das Debêntures Imobiliárias: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Imobiliárias será comprovada pela inscrição do nome do Debenturista no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência das Debêntures. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência das Debêntures serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos. A transferência das Debêntures Imobiliárias e de suas garantias deverá ser averbada no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência das Debêntures.
  5. Colocação e Procedimentos de Distribuição. A distribuição das Debêntures Imobiliárias será privada, sem a intermediação ou esforço de venda por parte de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e não serão registradas no sistema de negociação de balcão organizado da CETIP S.A. e da BM&FBOVESPA;
  6. Características das Debêntures Imobiliárias. Serão emitidas 37 (trinta e sete) Debêntures Imobiliárias, dividida em 3 (três) séries (“Série(s)”) da 1ª (primeira) Emissão, com as seguintes características:
     1. As características da 1ª Série das Debêntures são as seguintes:

1. Quantidade. Será emitida 1 (uma) Debênture Imobiliária, relativa à 1ª Série;
2. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária;
3. Forma. As Debêntures Imobiliárias são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cártulas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Imobiliária é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição anexo à presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, bem como pelo registro do nome do Debenturista e do número das Debêntures Imobiliárias de sua propriedade nos Livros de Registro e Transferência de Debêntures da Emissora das Debêntures Imobiliárias;
4. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, a data de emissão das Debêntures Imobiliárias será [•] de Agosto de 2012 (“Data de Emissão”). Na Data de Emissão, as partes deverão firmar o Boletim de Subscrição; (mesma data de subscrição dos CRI)
5. Valor Total da 1ª Série. Na presente data, o valor total da 1ª Série da Emissão é de R$ 7.000.000,14 (sete milhões de reais e quatorze centavos) (“Valor Total da 1ª Série”);
6. Valor Nominal Unitário. R$ 7.000.000,14 (sete milhões de reais e quatorze centavos);
7. Subscrição. A subscrição das Debêntures Imobiliárias será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Debenturista, do Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias, conforme minuta constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias. Ao assinar o Boletim de Subscrição, o Debenturista ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
8. Integralização. As Debêntures Imobiliárias serão integralizadas pelo Debenturista na mesma data em que ocorrer a integralização dos CRI, caso a integralização dos CRI ocorra até às 16:00 horas, caso contrário a integralização ocorrerá no dia útil posterior, sem qualquer remuneração (“Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias”), à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Total da Emissão das Debêntures Imobiliárias, deduzidos os Custos à Vista da Operação Estruturada, calculado, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias;
9. Remuneração. A Remuneração será exclusivamente aquela estabelecida no item 2.6.7 abaixo, desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente em cada data conforme previsto no Anexo III (“Data de Pagamento”), sendo certo que nestas datas também serão realizados os pagamentos das amortizações. A Emissora das Debêntures Imobiliárias, na Data de Pagamento, disponibilizará os recursos para os referidos pagamentos em conta vinculada do regime fiduciário do CRI nº 01090-9, mantida na Agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341) (“Conta Centralizadora”);
11. Data de Vencimento. As Debêntures Imobiliárias terão vencimento na última Data de Pagamento, conforme Anexo III (“Data de Vencimento Série 1”);
12. Amortização. A amortização do valor nominal unitário será realizada mensalmente, a cada Data de Pagamento, observado o período de carência de 1 (um) ano (“Período de Carência”), conforme Anexo III;
13. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Imobiliárias será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, incidente a partir da Data de Emissão, observado o Período de Carência para seu pagamento;
14. Taxa de Juros Remuneratórios 1ª Série. Taxa efetiva de juros de 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, capitalizada mensalmente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em meses de 30 (trinta) dias e um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada a partir da Data de Emissão sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
15. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, por quaisquer das Partes desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriados nacionais;
16. Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora das Debêntures Imobiliárias não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures Imobiliárias nas respectivas Datas de Pagamento, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão, (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias (“Encargos Moratórios”);
17. Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures Imobiliárias;
18. Local de Pagamento: As Debêntures Imobiliárias serão devidas e pagas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na conta vinculada do regime fiduciário do CRI, conforme acima indicada;
19. Classe: Simples, não conversíveis em ações;
20. Prazo: 8 (oito) anos.
    * 1. As características da 2ª Série das Debêntures Imobiliárias são as seguintes:
21. Quantidade. Será emitida 1 (uma) Debênture Imobiliária, relativa à 2ª Série;
22. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária;
23. Forma. As Debêntures Imobiliárias são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cártulas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Imobiliárias é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição anexo à presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, bem como pelo registro do nome do Debenturista e do número das Debêntures Imobiliárias de sua propriedade nos Livros de Registro e Transferência de Debêntures da Emissora das Debêntures Imobiliárias.
24. Data de Emissão. A Data de Emissão;
25. Valor Total da 2ª Série. Na presente data, o valor total da 2ª Série da Emissão é de R$ 41.333.334,16 (quarenta e um milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e quatro reais e dezesseis centavos) (“Valor Total da 2ª Série”);
26. Valor Nominal Unitário. R$ 41.333.334,16 (quarenta e um milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e quatro reais e dezesseis centavos);
27. Subscrição. A subscrição das Debêntures Imobiliárias será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Debenturista, do Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias, conforme minuta constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias. Ao assinar o Boletim de Subscrição, o Debenturista ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
28. Integralização. As Debêntures Imobiliárias serão integralizadas pelo Debenturista na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias, à vista em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Total da Emissão das Debêntures Imobiliárias, deduzidos os Custos à Vista da Operação Estruturada, calculado, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias;
29. Remuneração. A Remuneração será exclusivamente aquela estabelecida no item 2.6.7, desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
30. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente na Data de Pagamento, sendo certo que nestas datas também serão realizados os pagamentos das amortizações. A Emissora das Debêntures Imobiliárias, na Data de Pagamento, disponibilizará os recursos para os referidos pagamentos na Conta Centralizadora.
31. Data de Vencimento. As Debêntures Imobiliárias terão vencimento na última Data de Pagamento, conforme Anexo III (“Data de Vencimento Série 2”);
32. Amortização. A amortização do valor nominal unitário será realizada mensalmente, observado o período de carência, a cada Data de Pagamento, conforme Anexo III;
33. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Imobiliárias será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, incidente a partir da Data de Emissão, observado o Período de Carência para seu pagamento;
34. Taxa de Juros Remuneratórios 2ª Série. Taxa efetiva de juros de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizada mensalmente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em meses de 30 (trinta) dias e um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada a partir da Data de Emissão sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
35. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, por quaisquer das Partes desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil;
36. Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora das Debêntures Imobiliárias não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures Imobiliárias nas respectivas Datas de Pagamento, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão os Encargos Moratórios;
37. Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures Imobiliárias;
38. Local de Pagamento: As Debêntures Imobiliárias serão devidas e pagas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Conta Centralizadora, conforme acima indicada;
39. Classe: Simples, não conversíveis em ações; e
40. Prazo: 12 (doze) anos.
    * 1. As características da 3ª Série das Debêntures Imobiliárias são as seguintes:
41. Quantidade. Serão emitidas 35 (trinta e cinco) Debêntures Imobiliárias, relativas à 3ª Série;
42. Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária;
43. Forma. As Debêntures Imobiliárias são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cártulas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Imobiliárias é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição anexo à presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, bem como pelo registro do nome do Debenturista e do número das Debêntures Imobiliárias de sua propriedade nos Livros de Registro e Transferência de Debêntures da Emissora das Debêntures Imobiliárias.
44. Data de Emissão. A Data de Emissão;
45. Valor Total da 3ª Série. Na presente data, o valor total da 3ª Série da Emissão é de R$ 11.666.666,90 (onze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e noventa centavos) (“Valor Total da 3ª Série”), que somado ao Valor Total da 1ª Série e ao Valor Total da 2ª Série, totalizam R$ 60.000.001,20 (sessenta milhões e um reais e vinte centavos) (“Valor Total da Emissão”);
46. Valor Nominal Unitário. R$ 333.333,34 (trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos);
47. Subscrição. A subscrição das Debêntures Imobiliárias será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Debenturista, do Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias, conforme minuta constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias. Ao assinar o Boletim de Subscrição, o Debenturista ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
48. Integralização. As Debêntures Imobiliárias serão integralizadas pelo Debenturista na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias, à vista em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Total da Emissão das Debêntures Imobiliárias, deduzidos os Custos à Vista da Operação Estruturada, calculado, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias;
49. Remuneração. A Remuneração será exclusivamente aquela estabelecida no item 2.6.7, desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
50. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente na Data de Pagamento, sendo certo que nestas datas também serão realizados os pagamentos das amortizações. A Emissora das Debêntures Imobiliárias, na Data de Pagamento, disponibilizará os recursos para os referidos pagamentos na Conta Centralizadora.
51. Data de Vencimento. As Debêntures Imobiliárias terão vencimento na última Data de Pagamento, conforme Anexo III (“Data de Vencimento Série 3”);
52. Amortização. A amortização do valor nominal unitário será realizada mensalmente, observado o Período de Carência, a cada Data de Pagamento, conforme Anexo III;
53. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Imobiliárias será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, incidente a partir da data de subscrição, observado o Período de Carência para seu pagamento;
54. Taxa de Juros Remuneratórios 3ª Série. Taxa efetiva de juros de 6,30 % (seis inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, capitalizada mensalmente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em meses de 30 (trinta) dias e um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada a partir da data de subscrição sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
55. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, por quaisquer das Partes desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil;
56. Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora das Debêntures Imobiliárias não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures Imobiliárias nas respectivas Datas de Pagamento, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão os Encargos Moratórios;
57. Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures Imobiliárias;
58. Local de Pagamento: As Debêntures Imobiliárias serão devidas e pagas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Conta Centralizadora, conforme acima indicada;
59. Classe: Simples, não conversíveis em ações;
60. Prazo: 12 (doze) anos.
    * 1. A Emissora das Debêntures Imobiliárias, quando da integralização das Debêntures Imobiliárias, deverá emitir, em favor do Debenturista, certidão do Livro de Registro de Debêntures das Debêntures Imobiliárias, contendo todas as informações sobre as Debêntures Imobiliárias integralizadas pelo Debenturista, incluindo data e valor da integralização, o registro do nome do Debenturista, bem como o número de Debêntures Imobiliárias de titularidade de cada Debenturista, o endereço de cada Debenturista e, caso disponível, endereço eletrônico (e-mail), devendo referida certidão ser assinada pelos representantes legais da Emissora das Debêntures Imobiliárias, 07 (sete) dias da integralização das Debêntures Imobiliárias.
      2. A Emissora das Debêntures Imobiliárias fica, desde já, obrigada a encaminhar ao Debenturista cópia da certidão referida no subitem 2.6.4 acima em até 07 (sete) dias da integralização das Debêntures Imobiliárias.
      3. Será vedada a constituição de qualquer ônus ou gravame sobre os créditos representados por qualquer Debênture Imobiliária.
      4. A partir da Data de Emissão, o Debenturista fará jus à seguinte remuneração (“Remuneração”) composta pela atualização monetária, conforme abaixo calculada, (“Atualização Monetária”), acrescido da taxa de juros remuneratórios descrita na cláusula 2.6.2, 2.6.3 e 2.6.4 inciso “xiv” (“Juros Remuneratórios”):

**Cálculo do Saldo Devedor Atualizado:**

O saldo devedor unitário de cada Debênture será atualizado monetariamente da seguinte forma:

***SDa = SDb x C***

onde:

***SDa*** = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, até a data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

***SDb*** = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão para a 1ª e 2ª séries, ou Valor Nominal Unitário na Data de Subscrição para a 3ª série, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, no mês imediatamente anterior à data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



onde:

***NIn*** = Número Índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês da atualização.

***NIo*** = Número Índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês da emissão das Debêntures Imobiliárias para a 1ª e 2ª séries, ou mês imediatamente anterior ao mês de subscrição para a 3ª série, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer Amortização Extraordinária, NIo será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

**Cálculo dos juros:**



onde:

***Ji*** = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

***SDa*** = Saldo devedor unitário da emissão ou subscrição da(s) Debêntures Imobiliárias, conforme calculado e definido na cláusula 5.1;

***Fator de Juros*** = Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:



onde:

***i*** = Taxa de juros ao ano do(s) CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e

***dcp*** = Número de dias corridos entre a Data de Emissão para a 1ª e 2ª séries, ou Data de Subscrição para a 3ª série, ou a data de pagamento de juros imediatamente anterior, conforme as datas na coluna “Datas de Pagamentos Debêntures” da tabela constante do Anexo III deste Escritura, conforme o caso, e a data do cálculo.

***dct*** = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão para a 1ª e 2ª séries, ou Data de Subscrição para a 3ª série, ou data de incorporação ou último pagamento de juros Debênture imediatamente anterior e o próximo pagamento de juros da Debênture, conforme as datas na coluna “Datas de Pagamentos Debênture” da tabela constante do Anexo III.

**Cálculo da Amortização Mensal:**

Cada Debênture será amortizado mensal e sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, calculados obedecendo à seguinte expressão:



onde:

***Vai*** = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

***SDa*** = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme calculado e definido acima;

***Tan*** = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização da(s) Debêntures do Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures.

* 1. Disposições comuns à Amortização Parcial Extraordinária e Resgate Antecipado. Após 4 (quatro) anos contados da Data de Emissão das Debêntures Imobiliárias a Emissora das Debêntures Imobiliárias poderá resgatar totalmente as Debêntures Imobiliárias desde que não esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias. O resgate deverá ser informado ao Debenturista, mediante notificação escrita, com um prazo mínimo de 30 (trinta) dias e somente poderá ser realizada nas Datas de Pagamento.
     1. Para fins desta cláusula, no caso de resgate antecipado das Debêntures Imobiliárias pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, de forma espontânea, o valor de resgate total (“VRT”) será apurado pelo maior dos 2 (dois) valores descritos abaixo:

1. pelo saldo remanescente das Debêntures Imobiliárias acrescido de penalidade única de 1,0% (um por cento); ou
2. pela seguinte fórmula:

VRT =

*Onde:*

*Pm = termo relativo ao vencimento da parcela de amortização e juros (PMT) conforme descrito no Anexo III, vencível no mês do resgate antecipado;*

*Pn = termo relativo ao vencimento da última parcela de amortização e juros (PMT), conforme definido no anexo III;*

*PMT = valor de cada uma das parcelas de amortização e juros constantes no anexo III;*

*P = número de meses compreendido no período contado do mês de resgate antecipado, exclusive, até o mês de vencimento de cada uma das parcelas de amortização e juros (PMT), inclusive;*

*id = taxa de juros anual da NTN-B com duration mais próximo do duration das debêntures com adicional de 1% (um por cento);*

*NIn-1 = número índice do IPCA relativo ao primeiro mês anterior ao mês do resgate antecipado;*

*NI0 = número índice do IPCA relativo ao primeiro mês anterior ao mês de emissão das debêntures.*

2.7.1.1. Em nenhuma hipótese o valor de resgate total poderá ser inferior ao valor necessário à amortização integral do CRI;

2.7.1.2. Em qualquer das hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures Imobiliárias, espontânea ou compulsória, o Debenturista continuará tendo direito ao recebimento das parcelas de amortização e juros (PMT) enquanto não pago o valor de resgate antecipado pela Emissora das Debêntures Imobiliárias.

* + 1. (BS: não haverá mais possibilidade de amortização parcial voluntária, certo?)Para fins desta cláusula, o valor de resgate será apurado pelo saldo devedor à época trazido a valor presente corrigido pelo IPCA. (BS: entendo que esta cláusula está falando sobre a amortização compulsória, de forma que a parte excluída deveria retornar, concordam?)

2.7.2.1. A qualquer momento, para fins exclusivos de recomposição do Limite da Garantia, conforme definido no item 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, abaixo definido, a Emissora das Debêntures Imobiliárias poderá pré-pagar o saldo remanescente das Debêntures Imobiliárias, independentemente do prazo 4 (quatro) anos contados da Data de Emissão.

* + 1. O resgate antecipado total deverá ocorrer mediante quitação integral do saldo devedor das Debêntures Imobiliárias, conforme definido na cláusula 2.7.1 ou 2.7.2 (“SDA”), calculado para a respectiva Data de Pagamento para a qual será realizado o resgate. O valor correspondente ao SDA deverá ser depositado na Conta Centralizadora na data de resgate antecipado.
       1. O Debenturista, após pleno pagamento do SDA das Debêntures Imobiliárias, se obriga a dar quitação às Debêntures Imobiliárias, bem como liberar ou tomar todas as providências para liberar as Garantias Debêntures Imobiliárias, abaixo definida.
    2. No caso de amortização extraordinária parcial, o valor amortizado deverá ser subtraído do SDA. Bem como os valores descritos no Anexo III serão alterados proporcionalmente de forma que (i) os novos percentuais totalizem 100% (cem por cento) do SDA após amortização extraordinária parcial; (ii) a Remuneração passe a incorrer a partir da data da amortização extraordinária parcial sobre o SDA após o evento de amortização extraordinária parcial; e (iii) a Data de Vencimento, bem como as Datas de Pagamento e a taxa de juros e índice previstos na Remuneração descrita na presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, sejam mantidas.
    3. No evento de amortização extraordinária parcial, a presente Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias deverá ser aditada.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

* 1. Destinação. Os recursos captados pela Emissora das Debêntures Imobiliárias nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias serão destinados especificamente para o financiamento de empreendimentos imobiliários com fins comerciais, inclusive aqueles descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias (“Empreendimentos”), pelo que a Emissora das Debêntures Imobiliárias, na qualidade de controladora das sociedades de propósito específico proprietárias dos terrenos (“SPEs”) onde serão desenvolvidos os Empreendimentos (“Imóveis”), pretende financiar a construção desses Empreendimentos, sendo certo que não estão inclusos (i) o financiamento do reembolso de custos já incorridos pela Emissora das Debêntures Imobiliárias referentes a tais Empreendimentos, e/ou (ii) o financiamento de reembolso de custos já incorridos pela Emissora das Debêntures Imobiliárias para aquisição ou investimento nas sociedades de propósito específico. Os recursos captados pela Emissora das Debêntures Imobiliárias nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias serão integralmente depositados na conta a ser oportunamente indicada pela Emissora da Debênture (“Conta Vinculada”).
     1. A Conta Vinculada será controlada, supervisionada e movimentada, única e exclusivamente pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, respeitado o quanto previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias.
     2. A Emissora das Debêntures Imobiliárias se obriga a informar aos Debenturistas, sempre que por estes solicitados por escrito, a comprovação da utilização dos recursos captados pela Emissora das Debêntures Imobiliárias nos termos do item 3.1 acima.

**CLÁUSULA QUARTA – ASSEMBLEIA GERAL DO DEBENTURISTA**

* 1. Matéria de aprovação em Assembleia. A prática dos atos elencados abaixo dependerá de prévia e expressa aprovação do Debenturista, sob pena de ser decretado o vencimento antecipado das Debêntures:

1. alteração, no que for materialmente relevante, de quaisquer características essenciais dos Empreendimentos que criem impactos adversos relevantes, incluindo, mas não se limitando à Remuneração das Debêntures Imobiliárias, exceto aquelas determinadas por órgãos públicos, sendo estes da esfera administrativa ou judicial;
2. modificação de qualquer dos direitos e condições atribuídos às Debêntures Imobiliárias por meio desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, e da própria Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
3. pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou de falência ou insolvência pela Emissora das Debêntures Imobiliárias.

* + 1. Para fins da Cláusula 4.1 acima e de acordo com as regras aplicáveis às Assembleias Gerais dos Debenturistas (“AGD(s)”), o Debenturista deverá se manifestar sobre a matéria a ser deliberada dentro do prazo de 25 (vinte e cinco) dias consecutivos a contar da data em que o Debenturista for notificado por carta registrada enviada pela Emissora das Debêntures Imobiliárias a respeito de sua intenção de praticar um dos atos previstos em referida Cláusula 4.1. A não manifestação do Debenturista dentro de referido prazo de 25 (vinte e cinco) dias consecutivos implicará a automática não-aprovação da matéria em exame, podendo a Emissora das Debêntures Imobiliárias tomar todas as providências necessárias para a realização e conclusão da operação pretendida.
  1. Modificação das condições das Debêntures Imobiliárias. Toda e qualquer modificação nas condições das Debêntures Imobiliárias deverão ser previamente aprovadas pelo Debenturista em AGD.
     1. Por ser tratar de Operação Estruturada, conforme disposto no item 1.2.4 acima, previamente ao exercício do direto de voto do Debenturista, deverá ocorrer assembleia dos investidores do CRI para deliberar sobre referido assunto, sendo que o Debenturista se compromete a exercer seu direito de voto em quaisquer decisões e/ou assembleias, da qual participe nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, em estrita consonância com a decisão tomada pelo investidor do CRI. A Emissora das Debêntures Imobiliárias não computará quaisquer votos do Debenturista que não esteja em consonância com a decisão do detentor das CCI ou do investidor do CRI.
  2. Aplicação da Lei das Sociedades por Ações. Aplica-se à AGD, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações para a assembleia geral de acionistas.

**CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS**

* 1. Obrigações da Emissora das Debêntures Imobiliárias. Até a Data de Vencimento, a Emissora das Debêntures Imobiliárias, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, se obriga:
     1. manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao regular funcionamento da Companhia, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
     2. manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
     3. fazer com que seus representante(s) compareça(m) às AGDs, sempre que solicitado pelo Debenturista, mediante comunicação prévia, de 20 (vinte) Dias Úteis para a realização da referida AGD;
     4. aplicar os recursos obtidos para fins dos Empreendimentos, conforme mencionados no item 3.1 acima;
     5. proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
     6. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
     7. divulgar as DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EMISSORA ao Debenturista, ao menos anualmente, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, se exigido e nos termos da Lei das Sociedade por Ações; e
     8. não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, no que for materialmente relevante.

5.2. Garantia. Não obstante as Debêntures Imobiliárias serem quirografárias, pelo fato de se tratar de uma Operação Estruturada, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor das Debêntures Imobiliárias, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, e demais acessórios devidos, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, e no Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de multas, dos juros de mora, da multa moratória, e demais acessórios devidos, na forma e prazos previstos no Contrato de Compra e Venda de Debêntures (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora no âmbito da Operação Estruturada:

a) Alienação fiduciária de determinados imóveis nos termos dos *“Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”* firmados entre determinadas sociedades de propósito específicos controladas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias e a Securitizadora em [•] de [•] de 2012 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”);

b) Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da exploração de empreendimentos imobiliários nos termos do *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia”* firmado entre a Emissora das Debêntures Imobiliárias, determinadas sociedades de propósito específicos controladas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias e a Securitizadora (“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis”); e

c) Garantia fidejussória da São Carlos, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias.

**CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA DAS DEBÊNTURES** **IMOBILIÁRIAS**

* 1. Declarações. A Emissora das Debêntures Imobiliárias presta, na presente data, com relação a si, as seguintes declarações e garantias ao Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

1. Existência e Forma Societária. A Emissora das Debêntures Imobiliárias é sociedade por ações validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os tem conduzido, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades.
2. Poderes. A Emissora das Debêntures Imobiliárias tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para efetuar a Emissão e consumar todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão.
3. Ausência de Conflito ou de Inadimplemento. Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora das Debêntures Imobiliárias para a efetivação desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações.
4. Obrigação Válida. Esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora das Debêntures Imobiliárias, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto quanto ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias na Junta Comercial do Estado de São Paulo e nos RTDs, ao registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis nos RTDs e ao registro Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel nos Cartórios de Registro de Imóveis Competentes.
5. Capital Social e Titularidade. A Emissora das Debêntures Imobiliárias tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R$ 54.765.099 (cinquenta e quatro milhões, setecentos e sessenta e cinco mil e noventa e nove reais) dividido em 54.765.099 ((cinquenta e quatro milhões, setecentas e sessenta e cinco mil e noventa e nove)) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus.
6. Ausência de Passivos não Divulgados ou Divulgados Indevidamente. Desde a data de sua constituição até esta data, a Emissora das Debêntures Imobiliárias não tem conhecimento de qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente refletido ou provisionado em suas demonstrações financeiras e que possam impactar na solvabilidade das obrigações pecuniárias assumidas na presente Emissão (“Demonstrações Financeiras Emissora”).
7. Obrigação ou Contingência. Não tem conhecimento de nenhuma obrigação ou contingência da Emissora das Debêntures Imobiliárias, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma, tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas nas Demonstrações Financeiras da Emissora, e que possam impactar na solvabilidade das obrigações pecuniárias assumidas na presente emissão.
8. Observância de Leis. A Emissora das Debêntures Imobiliárias cumpre e continuará cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental.
9. Matérias Ambientais. Não tem conhecimento de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora das Debêntures Imobiliárias, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental.
10. Tributos. A Emissora das Debêntures Imobiliárias pagou, e continua pagando todos os tributos devidos e desconhece a existência de qualquer auto de infração, procedimento administrativo, processo judicial ou reivindicação de lançamento, cobrança ou fiscalização relativamente a tributos. A Emissora das Debêntures Imobiliárias apresentou e continua apresentando: (a) todas as declarações de tributos que devem ser por ela apresentadas relativamente a períodos fiscais que antecedem ou terminem nesta, no que for aplicável; e (b) todas as informações exigidas pela Secretaria da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Caixa Econômica Federal, INSS ou demais órgãos/entidades, no que for aplicável.
11. Procedimentos. Desconhece a existência de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral, de natureza cível, penal ou fiscal, contra a Emissora das Debêntures Imobiliárias ou por ela promovidos. Não há também quaisquer fatos conhecidos que façam com que tais processos sejam esperados.
12. Não corrupção. A Emissora das Debêntures Imobiliárias não realiza, nem autoriza seus administradores a realizar, quaisquer atos de corrupção.
13. Omissão. Não omitiu nenhum fato de qualquer natureza que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo do Debenturista.
    * 1. A Emissora das Debêntures Imobiliárias compromete-se a notificar imediatamente o Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO E PRÉ-PAGAMENTO**

* 1. Eventos de Inadimplemento. Na ocorrência dos seguintes eventos de inadimplemento ("Evento de Inadimplemento"), o Debenturista deverá convocar a AGD de que trata o item 7.3 abaixo, para que esta se manifeste sobre a eventual declaração de não vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias a seu exclusivo critério e a qualquer tempo:

1. falta de cumprimento pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto ao Debenturista em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias ou dos contratos que formalizam a Garantias, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da ocorrência do inadimplemento;
2. inadimplemento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e demais documentos da Operação Estruturada, não sanado no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento de aviso por escrito acerca do descumprimento que lhe for enviado diretamente pelo Debenturista;
3. não utilização, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Cláusula 3 acima;
4. prática dos atos previstos na Cláusula 4.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias sem a prévia e expressa aprovação do Debenturista;
5. se a Emissora das Debêntures Imobiliárias tiver decretada a falência, recuperação judicial ou insolvência;
6. na ocorrência de alteração de controle da Emissora das Debêntures Imobiliárias sem a aprovação prévia da AGD;
7. se as Garantias não forem devidamente constituídas tal como determinado nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e nos seus instrumentos próprios, ou se tornarem, por qualquer motivo, inválidas, insuficientes ou ineficazes ou passarem a ser inábeis ou impróprias, observado eventuais prazos de cura, ou, ainda, em caso de depreciação, perda, defraudação, desapropriação, perecimento, sinistro ou qualquer causa, inclusive por fato imputável a terceiro, que ocasione a perda do bem ou a diminuição de seu valor, e a Emissora das Debêntures Imobiliárias, intimada a reforçá-las, não as substituírem ou complementarem nos prazos previstos nos instrumentos de Garantia;
8. se a Emissora das Debêntures Imobiliárias transferir, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
9. Caso provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou Garantias prestada pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias ou nos documentos que formalizam as Garantias;
10. transformação da Emissora das Debêntures Imobiliárias em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
11. caso o fluxo da quantidade mínima mensal de aluguéis cedidos fiduciariamente (“QMM”), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis após 36 (trinta e seis) meses desta emissão seja inferior a 120% (cento e vinte por cento) das parcelas das Debêntures Imobiliárias por 4 (quatro) meses consecutivos ou 6 (seis) meses alternados ao longo de 1 (um) ano, observado o prazo de substituição do item 4.4.1 da Cessão Fiduciária de Recebíveis;
12. caso, após 24 (vinte e quatro) meses contados da presente data, o SDA seja superior a 60% (sessenta por cento) da avaliação dos Empreendimentos (“LTV Mínimo”), caso em que, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, abaixo definido, a Emissora das Debêntures Imobiliárias se compromete a pré-pagar as Debêntures Imobiliárias em valor suficiente para o reestabelecimento do LTV Mínimo ou indicar mais imóveis a serem incluídos no reforço da garantia de Alienação Fiduciária no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da Securitizadora neste sentido;
13. o não arquivamento da ata da Reunião do Conselho de Administração (“RCA”)da São Carlos na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis em comum acordo entre a Emissora das Debêntures Imobiliárias e o Debenturista;
14. a não publicação da ata de RCA da São Carlos no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no Diário Comercial da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis em comum acordo entre a Emissora das Debêntures Imobiliárias e o Debenturista.
    1. Exceção ao item “vi” da cláusula 7.1. Para fins de clareza, o disposto no item “vi” da cláusula 7.1 não cria qualquer restrição à realização de operações ou reorganizações da ou relativamente à Emissora das Debêntures Imobiliárias que impliquem na sucessão desta por outra sociedade, no todo ou em parte, ou qualquer conferência de ações pelos seus atuais acionistas, se, como resultado da operação ou reorganização, não houver mudança no controle indireto da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou sua sucessora ou cessionária estiver sob o mesmo controle, direto ou indireto da São Carlos.
    2. Convocação da AGD na ocorrência de Eventos de Inadimplemento. Uma vez constatada pelo Debenturista a ocorrência de quaisquer das hipóteses dos Eventos de Inadimplemento, este deverá convocar AGD para que se manifeste sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias perante o Debenturista na forma como deliberado pelo investidor do CRI. Caso a deliberação seja no sentido de declarar o vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, a Emissora das Debêntures Imobiliárias deverá pagar o SDA ao Debenturista, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do aviso a ser encaminhado pelo Debenturista neste sentido. Na hipótese de a Emissora das Debêntures Imobiliárias não efetuar o pagamento aqui previsto dentro prazo aqui estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os Encargos Moratórios.
       1. Nas AGDs instaladas para a finalidade de deliberação sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias, deverá ser outorgada à Emissora das Debêntures Imobiliárias a faculdade de apresentar as justificativas para o respectivo descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão.
    3. Informações. A Emissora das Debêntures Imobiliárias compromete-se a fornecer informações por escrito ao Debenturista sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O não envio das informações por notificação pela Emissora das Debêntures Imobiliárias no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pelo Debenturista.

**CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

8.1. Tributos. Com base na legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura, sobre a presente Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos ao Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, a Emissora das Debêntures Imobiliárias será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora das Debêntures Imobiliárias deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista receba os mesmo valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A responsabilidade da Emissora das Debêntures Imobiliárias é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

**CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. Prazo de Vigência. Esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que o Debenturista tenha dado quitação de que todos os pagamentos a ele devidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e que foram pagos pela Emissora das Debêntures Imobiliárias.

9.2. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora das Debêntures Imobiliárias serão feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues em mãos, por serviço de *courier*, correio eletrônico ou transmissão de fax, quando do recebimento nos seguintes endereços ou números de fax constantes abaixo:

**Para a Emissora das Debêntures Imobiliárias:**

**BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte)

São Paulo – SP

At. Sr.: Fábio Itikawa

CEP 04543-904 - São Paulo / SP

Telefone: (11) 3048-5442

Fax: (11) 3048-5420

Correio Eletrônico: fabio.itikawa@scsa.com.br

9.2.1. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses do Debenturista, deverão ser comunicados ao Debenturista no endereço supra indicado, sendo dispensada a publicação em jornal.

9.3. Despesas. Todos os custos incorridos com a estruturação, Emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures Imobiliárias, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados à Debêntures Imobiliárias serão suportados pela Emissora das Debêntures Imobiliárias.

9.4. Custos da Operação Estruturada. A Emissora das Debêntures Imobiliárias obriga-se a arcar com as despesas decorrentes da Operação Estruturada, as quais incluem, mas não se limitam a custos para registros perante a CVM e CETIP, bem como registros em cartórios dos documentos e contratos referentes à emissão dos CRI e seus posteriores aditamentos, conforme o caso.

9.4.1. despesas Os custos da Operação Estruturada de que trata a Cláusula 9.4 acima englobam (i) as despesas descritas no Anexo IV, itens 1, 3, 4, 5, 6 e 7, as quais serão pagas diretamente pela Securitizadora e descontadas do pagamento do Valor Total da Emissão das Debêntures Imobiliárias (“Custos à Vista da Operação Estruturada”); (ii) as despesas previstas no Anexo IV, itens 2 e 8, as quais serão pagas ou reembolsadas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de apresentação de comunicação indicando quais as despesas incorridas, a qual prescindirá da apresentação de recibos/notas fiscais; e (iii) outras despesas, não expressamente previstas no Anexo IV desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, desde que diretamente relacionadas com o disposto nos Documentos da Operação, as quais serão pagas ou reembolsadas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de apresentação de comunicação indicando quais as despesas incorridas, sendo certo que referida comunicação deverá ser enviada juntamente com os recibos/notas fiscais referentes a cada despesa incorrida.

9.4.2. Fica facultado à Securitizadora que solicite a terceiros, prestadores de serviço envolvidos com o processo da Operação Estruturada, que emitam suas faturas diretamente à Emissora das Debêntures Imobiliárias.

9.5. Aditivo. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre a Emissora das Debêntures Imobiliárias e o Debenturista através de AGD.

9.6. Títulos Executivos. Esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e a Debêntures Imobiliárias constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

9.7. Independência das Disposições. Se qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias for considerada nula, inexequível, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias deverão permanecer válidas e exequíveis como se tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora das Debêntures Imobiliárias compromete-se a negociar com o Debenturista a substituição de tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante.

9.8. Renúncia. O não exercício de qualquer direito decorrente desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias por qualquer Parte não constituirá renúncia de tal direito.

9.9. Sucessores. Esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias vincula a Emissora das Debêntures Imobiliárias e os seus respectivos sucessores e cessionários*.*

**CLÁUSULA DÉCIMA –FORO DE ELEIÇÃO**

10.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

10.2. Foro de Eleição: O Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

A Emissora das Debêntures Imobiliárias, assina esta Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, [•] de agosto de 2012.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

*(Página de assinaturas 1/1 do Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures Não Conversíveis em Ações,* da Espécie Quirografária*, em Três Séries, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A. firmado em [•] de agosto de 2012, pela Best Center Empreendimentos e Participações S.A.)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** | |
| *Emissora das Debêntures* *Imobiliárias* | |
| Nome:  Cargo: | Nome:  Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| **TESTEMUNHAS:** |  |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  CPF/MF: | Nome:  CPF/MF |

1. **BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**
2. **EMPREENDIMENTOS**

Empreendimentos comerciais a serem desenvolvidos pela SC Varejo Grande São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.486.320/0001-78, nas seguintes matrículas:

|  |  |
| --- | --- |
| **Matrícula 87.609** | Uma residência unifamiliar com área total construída de 615,00 m² e seu respectivo terreno urbano constituído pelas chácaras nºs 01 e 02, da 1ª Gleba das Chácaras Vianna, situado no lugar denominado Fazendinha, assim descrito: mede 79,30 metros de frente para a Avenida São Camilo; 5,25 metros na intersecção da Rua Nove América com a Avenida São Camilo, 57,00 metros de frente para a Rua Nova América; do lado esquerdo de quem da Rua Nova América olha para o imóvel, mede 69,60 metros e confronta com o lote 39 de propriedade de Genuíno Vianna; do lado direito de quem da Av. São Camilo olha para o imóvel, mede 52,00 metros, onde confronta com o lote 3 de propriedade de Genuíno Vianna, encerrando a área total de 4.028,00 metros quadrados; situado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 87.609, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, Estado de São Paulo. |
| **Matrícula 59.902** | Terreno urbano, parte do Quinhão ou Gleba 05 da “Fazenda Cabanas” ou “Moinho Velho”, designada para efeito de localização como sendo área n.º 04, com área total de 2.978,00 metros quadrados, medindo 28,65 metros de frente para a Avenida José Giorgi; pelo lado direito mede 50,00 metros e confronta com a área 03; pelo lado esquerdo mede 28,56 metros em curva à direita, segue em reta com 23,24 metros; em curva para à direita com 11,80 metros, segue novamente em reta com 8,90 metros, até o início da área 05, confrontando na lateral esquerda com a Estrada dos Estudantes; e nos fundos mede 71,80 metros para a área 05. Situado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 59.902, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, Estado de São Paulo. |
| **Matrícula 25.464** | Um prédio industrial sob o n.º 179, da Rua Manoel da Nóbrega, com 760,00 metros quadrados de área construída, e seu respectivo terreno, constituído da Gleba “B” da subdivisão da “Chácara Quisiana”, com a área de 2.853,25 metros quadrados, tendo o terreno as seguintes medidas e confrontações: começa no marco n.º 1 cravado à beira da Rua José de Alencar, segue com frente para a mesma rua, na extensão de 50,00 metros, até o marco n.º 8, na esquina da Rua Manoel da Nóbrega; numa extensão de 59,80 metros até o marco n.º 7, fazendo fundo em relação à Rua José de Alencar, dividindo com a gleba C, numa extensão de 46,20 metros até o marco n.º 2, e pelo outro lado divide com a gleba A, numa extensão de 59,46 metros até alcançar o marco n.º 1, ponto de partida. IM. n.º 30.006.005. Sendo que, a partir de 24/05/2011, o imóvel passou a ser lançado pelo n.º 219 da Rua Manoel da Nóbrega. Situado na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 25.464, do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema. |
| **Matrícula 56.139** | Um terreno constituído de parte do lote 01 da quadra 44, designado Área I, situado no “Parque Marajoara”, perímetro urbano desta cidade, com as seguintes divisas e confrontações: partindo do ponto de n.º 20, junto ao alinhamento predial da Avenida Giovanni Battista Pirelli, junto da divisa da área 3, deste desmembramento, segue-se pelo alinhamento predial com o rumo SE82°50’, numa distancia de 31,48 metros até o ponto “D”, daí, ainda pelo alinhamento predial da Avenida Giovanni Battista Pirelli, em linha curva, numa distância de 109,24 metros até o ponto “E”, daí defletindo à direita, segue-se com os seguintes rumos e distâncias: SE81°00’-3,18 metros; SE19°02’-2,93 metros, SW3°59’-2,75 metros, SW36°15’-2,92 metros, até o ponto “F”, no alinhamento predial da Rua Silla Nalon Gonzaga; daí, defletindo à direita, segue-se em linha curva, numa distância de 39,23 metros pelo alinhamento predial já referido, até o ponto “G”, daí, com o rumo SW50°04’, numa distância de 32,95 metros até o ponto n.º18, até aqui pelo alinhamento predial da Rua Silla Nallon Gonzaga; daí, defletindo á direita, segue-se em linha curva numa distância de 96,24 metros, até o ponto de n.º 19; daí defletindo à direita, segue-se com rumo NE7º50´12’’, numa distância de 24,51 metros, confrontando até aqui com a área 3 resultante do mesmo desmembramento, até o ponto de partida, encerrando a área de 4.624,68 m². Classificação Fiscal 25.175.001 (em área maior). Situado na Cidade de Santo André, Estado de São Paulo, objeto da matrícula 56.139, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André. |
| **Matrícula 59.901** | Um terreno urbano, parte do Quinhão ou Gleba 05 da “Fazenda Cabanas” ou “Moinho Velho”, designada para efeito de localização como sendo área n.º 03, com área total de 2.960,00 metros quadrados, medindo 61,44 metros em curva à direita, mais 15,63 metros em reta de frente para a Avenida José Giorgi; pelo lado direito mede 49,50 metros e confronta com a área 02; pelo lado esquerdo mede 50,00 metros, confrontando com a área 04; pelos fundos mede em dois segmentos da direita para a esquerda em reta com 10,00 metros, mais 34,30 metros e confrontando com a área 05. Situado na cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 59.901 do Oficial de Registro de Cotia. |

Empreendimentos comercial a serem desenvolvidos pela SC Varejo Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.518.926/0001-15, nas seguintes matrículas:

|  |  |
| --- | --- |
| **Matrícula 1.851** | Terreno constituído da Gleba C, do Sítio Tirol, situado no Município de Vinhedo, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia na estaca 0, situado na Rua Santa Cruz e confrontando com propriedade de Magdalena Ferragut, segue por esta até a estaca 0A, situada na Avenida Benedito Storani, na extensão de 20,00 metros, deflete à esquerda seguindo pela Avenida Benedito Storani até a estaca 2, confrontando com propriedade de propriedade de Joaquim Alves de Nogueira, na extensão de 102,00 metros, deflete à esquerda até a estaca 3 confrontando com propriedade de Joaquim Alves Nogueira, na extensão de 30,00m, deflete à esquerda até a estaca 4, na extensão de 12,00 metros, deflete à direita até a estaca 4A, na extensão de 18,50 metros, fazendo divisa com propriedade de Joaquim Alves Nogueira, deflete à esquerda até a estaca 4B, na extensão de 56,00 metros, confrontando com propriedade de Joaquim Alves Nogueira, deflete à esquerda até a estaca 7, na extensão de 13,50 metros, confrontando com propriedade de Magdalena Ferragut, deflete à direita até a estaca 0 inicial, na extensão de 30,50 metros, confrontando com propriedade de Magdalena Ferragut, encerrando uma área de 3.350,00 m². Sobre o descrito terreno, foi edificado um prédio com 152,00 m² de área construída, localizado na Rua Santa Cruz esquina com a Avenida Benedito Storani. Situado na cidade de Vinhedo, objeto da matrícula 1.851, do Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo |
| **Matrícula 7.967** | O terreno destacado da gleba C, do Sítio Tirol, situado no município de Vinhedo que assim se descreve: mede 54,00 metros, de frente para uma Rua Santo Antônio, de um lado mede 30,50 metros, (confrontando com propriedade de Carlos Adolfo Capellato), do outro lado mede 30,00 metros, (confrontando com propriedade de Magdalena Ferragut e Isidoro Jundo), e nos fundos mede 56,00 metros, (confrontando com propriedade da Viação Vinhedo Ltda), encerrando a área de 1.650,00 m². Sobre o descrito lote esta edificado o prédio residência s/n. com frente para a Rua Projetada, esquina com a Rua Santa Cruz. Situado na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula 7.967 do Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo. |
| **Matrícula 7.968** | O terreno destacado da gleba C, do Sítio Tirol, situado no município de Vinhedo que assim se descreve: mede 30,50 metros, de frente para a Rua Santo Antônio, por 49,00 metros, de um lado (confrontando com propriedade da Viação Vinhedo Limitada e propriedade Adolfo Capelato), de outro lado mede 55,50 metros, (confrontando com a Rua Ida Mauro Viel) e nos fundos mede 32,00 metros, (confrontando com propriedade de Zulmira Haddad e Viação Vinhedo Limitada), encerrando a área de 1.567,50 m². Situado na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo. Situado na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula 7.968, do Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo. |
| **Matrícula 127.966** | Lote de Terreno sob o nº “08”, da quadra “I-1” do Loteamento denominado RESIDENCIAL JARDIM MÔNACO, situado no Município de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré/SP, medindo 30,02 metros de frente para a Avenida 01; 30,00 metros nos fundo onde confronta com os Lotes 06, 07, 08 e 09, por 58,52 metros da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote 09 e pelo lado esquerdo mede 59,66 metros onde confronta com o lote 07, com área de 1.772,78 metros quadrados. Situado na cidade de Sumaré, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 127.966 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré. |
| **Matrícula 132.782** | Lote de terreno sob o nº “09” da Quadra “I-1” do Loteamento denominado “RESIDENCIAL JARDIM MÔNACO”, situado no Município de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré/SP, com a seguinte descrição: na frente possui 30,02 metros confrontando com a Avenida 01, nos fundos possui 30,00 metros confrontando com os Lotes 3, 4, 5 e 6 da Quadra “B-1”, na lateral direita de quem olha da Avenida para o Lote possui 57,25 metros confrontando com o Lote 10; e do outro lado possui 58,52 metros confrontando com o Lote 08, encerrando uma área de 1.738,97 metros quadrados. Situado na cidade de Sumaré, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 132.782 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré. |
| **Matrícula 132.783** | Lote de terreno sob o nº “10” da Quadra “I-1” do Loteamento denominado “RESIDENCIAL JARDIM MÔNACO”, situado no Município de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré/SP, com a seguinte descrição: na frente possui 87,92 metros mais 2,04 metros em curvas confrontando com a Avenida 1, na lateral direita de quem olha da avenida para o lote possui 61,35 metros confrontando com o Lote 11 mais os lotes 1, 2 e 3 da Quadra B-1; e do outro lado possui 57,25 metros confrontando com o Lote 9, encerrando uma área de 2.552,00 metros quadrados. Situado na cidade de Sumaré, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 132.783 do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré. |

Empreendimento comercial a ser desenvolvido pela Best Center Grande Rio Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.276/0001-80, na seguinte matrícula:

|  |  |
| --- | --- |
| **Matrícula 14.744** | Área s/n.º, medindo 22,00 metros de frente para a Rua Alagoas, 70,00 metros de frente para a Rua Alagoas e Estrada da Covanca, atual Avenida Comendador Teles, 40,00 metros de frente para a Rua Capivari, 52,00 metros do lado direito confrontando com o lote 19 e 14,00 metros nos fundos confrontando com o lote 24 e 50,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 24, com a área de 5.321,00 m², situado na Vila São João, dentro do perímetro urbano, 1º Distrito da Cidade de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula n.º 14.744, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São João de Meriti. |

Empreendimentos comerciais a serem desenvolvidos pela Best Center Vale do Paraíba Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.127/0001-11, nas seguintes matrículas:

|  |  |
| --- | --- |
| **Matrícula 62.661** | Um lote de terreno sob o número 22 da quadra 08, destinado a implantação de atividade comercial térrea ou unidade profissional de serviço ou ainda residência vertical multifamiliar, do loteamento denominado “BAIRRO VILLA BRANCA”, que assim se descreve: mede trinta metros de frente para a Avenida das Letras, tendo nos fundos a mesma medida da frente, por cinquenta e três metros de frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da referida avenida olha para o imóvel, do lado direito com o lote n.º 21, do lado esquerdo com o lote n.º 23, e nos fundos com os fundos dos lotes n.ºs. 05, 04 e 03, encerrando a área de 1.590,00 metros quadrados. Situado na cidade de Jacareí, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 62.661 do Oficial de Registro de Imóveis de Jacareí. |
| **Matrícula 62.662** | Um lote de terreno, de formato irregular, sob o número 23 da quadra 08, destinado a implantação de atividade comercial térrea ou unidade profissional de serviço ou ainda residência vertical multifamiliar, do loteamento denominado “BAIRRO VILLA BRANCA”, que assim se descreve: mede doze metros e sessenta e quatro centímetros em linha reta de frente para a Avenida das Letras, mais vinte e quatro e oitenta e um centímetro em linha curva convexa para a confluência desta avenida com a Avenida José Cândido Porto, confrontando de quem da Avenida das Letras olha para o imóvel, do lado direito com o lote n.º 22, na extensão de cinquenta e três metros, do lado esquerdo com a Avenida José Candido Porto, com a qual faz esquina, na extensão de trinta e seis metros e oito centímetros, e nos fundos com a lateral direita do lote n.º 01, na extensão de vinte e quatro metros e cinquenta e quatro centímetros, encerrando a área de 1.358,53 metros quadrados. Situado na cidade de Jacareí, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 62.662 do Oficial de Registro de Imóveis de Jacareí. |

Empreendimentos comerciais a serem desenvolvidos pela SC Varejo São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ nº 13.222.616/0001-59, nas seguintes matrículas:

|  |  |
| --- | --- |
| **Matrícula 365.590** | Prédio situado na Avenida Ellis Maas, antiga estrada que da sede de Santo Amaro vai ao Bairro Capão Redondo, sem número, e seu respectivo terreno, no Bairro Capão Redondo, 29º subdistrito – Santo Amaro, e que assim se descreve: Inicia no ponto 01, cravado a 40,35m do cruzamento predial da Rua Ana Elisa com a Avenida Ellis Maas, do lado esquerdo de quem da Ana Elisa segue em direção ao imóvel pela Avenida Ellis Maas, daí deflete à esquerda e segue com o azimute 148°46’17’’ com distancia de 41,20m, confrontando com as propriedades de Donaria Cândido Viana e José Reis Soares, até atingir o ponto 2; confrontando com a Travessa Teixeirinha, até atingir o ponto 3; deste ponto deflete à esquerda com o azimute 147°48’33’’ e distancia de 3,60m confrontando com a Travessa Teixeirinha, até atingir o ponto 3; deste ponto deflete à direita e segue como azimute 149º23’44’’ e distancia de 45,13m, confrontando com a propriedade de Reinaldo Francisco e com a propriedade de Edgar Rubens Cruz, até atingir o ponto 4; deste ponto deflete à direita e segue com os seguintes azimutes e distancias: 4-5 231°09’20’’ e distancia de 29,54m; 5-6= 228°01’58’’ e distancia de 17,97m; 6-7= 235°10’46’’ e distancia de 5,20m; do ponto 4 ao ponto 7 confronta com as propriedades de Edilson Barbosa, Ester Weiss dos Reis Souza e área municipal, daí deflete À direita e segue com os seguintes azimutes e distancia: 7-8= 328°45’02’’ e distancia de 39,05m; 8-9= 328°45’02’’ e distancia de 39,05m, do ponto 7 ao ponto 9 confronta com a propriedade da Igreja Universal do Reino de Deus; daí deflete à direita com os seguinte azimutes e distancia: 9-10= 53°21’11’’ e distancia de 16,22m; 10-11= 51°14’31’’ e distancia de 17,11m; 11-12= 49°20’04’’ e distancia de 2,95m; 12-1= 47º43’45’’ e distancia de 16,96m, confrontando do ponto 9 ao ponto 1 com a Avenida Ellis Maas, onde teve início e descrição, totalizando a área de 4.433,05m². Situado na Capital, cidade de São Paulo, objeto da matrícula n.º 365.590, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| **Matrícula 85.084** | Terreno situado na Avenida Washington Luiz, lote 7 da Quadra 2, do Jardim Marajoara, 29º Distrito de Santo Amaro, medindo 15m de frente, 38m de ambos os lados e metragem da frente nos fundos, com a área de 570m², aproximadamente, confinando do lado direito, vista da Avenida com o lote 08, do lado esquerdo com o lote 06 e nos fundos com o lote 16, que faz frente para a Rua Arapixi. Situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 85.084, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| **Matrícula 85.085** | Terreno situado na Avenida Washington Luiz, lote 8 da Quadra 2, do Jardim Marajora, 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 15m de frente, 38m de ambos os lados e metragem da frente nos fundos, com a área de 570m², aproximadamente, confinando do lado direito, vista da Avenida com o lote 09, do lado esquerdo com o lote 07 e nos fundos com o lote 15 que faz frente para a Rua Arapixi. Situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 85.085, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| **Matrícula 117.308** | Terreno situado na Avenida Washington Luiz, parte do lote 6 da Quadra 2, do Jardim Marajora, 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 15m de frente, 38,00m do lado esquerdo e 15,00m nos fundos, encerrando a área de 570,00m², confrontando no lado direito de quem da Avenida olha para o terreno com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 5, ambos com frente para a mesma Avenida Washington Luiz, e nos fundos com o lote 17 com frente para a Rua Arapixi. Situado na cidade de São Paulo, objeto da matrícula n.º 117.308, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| **Matrícula 85.086** | Terreno situado na Avenida Washington Luiz, lote 9 da Quadra 2, do Jardim Marajora, 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 15m de frente, 38m de ambos os lados e metragem da frente nos fundos, com a área de 570m², aproximadamente, confinando do lado direito, vista da Avenida com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 08 e nos fundos com o lote 14 que faz frente para a Rua Arapixi. Situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 85.086, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. |

1. **TABELA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS**

**TABELA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS DA 1ª SÉRIE**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Data** | **Parcela (n.º da PMT)** | **Pagamento (Valor da PMT)** | **Juros** | **Amortização (PA)** | **Saldo Devedor das Debêntures Imobiliárias** |
| **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

**TABELA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS DA 2ª SÉRIE**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Data** | **Parcela (n.º da PMT)** | **Pagamento (Valor da PMT)** | **Juros** | **Amortização (PA)** | **Saldo Devedor das Debêntures Imobiliárias** |
| **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

**TABELA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS DA 3ª SÉRIE**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Data** | **Parcela (n.º da PMT)** | **Pagamento (Valor da PMT)** | **Juros** | **Amortização (PA)** | **Saldo Devedor das Debêntures Imobiliárias** |
| **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** | **[•]** |

**Anexo IV** **CUSTOS DA OPERAÇÃO ESTRUTURADA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Custos da Emissão** | **Descrição** | **Periodicidade** | **Valor Nominal (R$)** |
| **1.** | Remuneração da Securitizadora: | Comissão de Securitização, correspondente a 0,17% do volume total da emissão ou da colocação dos CRI, o que for maior | Uma única parcela, a ser paga na data de integralização dos CRI | 102.000,00 (na colocação do volume total) |
| **2.** | Taxa de Administração dos CRI: | Administração do Patrimônio Separado e demais obrigações relacionadas à emissão dos CRI | Anual, devida no 5º Dia Útil do mês dezembro de cada ano | 8.000,00 |
| **3.** | CETIP (registro da CCI): | 0,006% (seis milésimos por cento) sobre o valor de emissão da CCI | Uma única parcela, a ser paga na data de integralização dos CRI | 3.600,00 |
| **4.** | CETIP (registro do CRI): | 0,00233% (zero vírgula zero zero duzentos e trinta e três por cento) sobre o valor total de emissão dos CRI | Uma única parcela, a ser paga na data de integralização dos CRI | 1.398,00 |
| **5.** | CETIP: | Taxa de pré-análise | Uma única parcela, a ser paga na data de integralização dos CRI | 5.202,45 |
| **6.** | Instituição Custodiante: | Custódia da CCI | Uma única parcela, a ser paga na data de integralização dos CRI | 12.580,00 |
| **7.** | Agente Fiduciário: | Remuneração de implantação | Uma única parcela, a ser paga na data de integralização dos CRI ou no prazo de 02 (dois) dias após a celebração do Termo de Securitização | 8.640,00 |
| **8.** | Agente Fiduciário: | Remuneração recorrente | Semestral, com primeiro vencimento no prazo de 6 (seis) meses contados da Data de Emissão dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização | 4.320,00 |

A remuneração da Securitizadora descrita acima, a Taxa de Administração dos CRI e a remuneração do Agente Fiduciário devem ser acrescidos pela Cedente dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), excetuando-se o Imposto de Renda. Os custos recorrentes de Agente Fiduciário e de Administração do Patrimônio Separado devem ser corrigidos anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.