N. 360900

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO SÉRIE B - DISTRIBUIÇÃO PARTICULAR

L.3 Reg 9645 NOT 360900/03

I - PARTES CONTRATANTES

a) - EMISSORA e assim doravante designada: **WTC BRASÍLIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, SP, Av. das Nações Unidas, 12.551, 25º andar, parte, inscrita no CGC/MF sob nº 01.319.044/0001-41, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus diretores Geraldo Barbosa de Oliveira, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 946.222-7/RJ e inscrito no CPF sob o nº 239.659.757-49, domiciliado e residente na Rua Baltazar da Veiga, 473, Apto. 142, nesta Capital do Estado de São Paulo e Allan Humberto de Mello, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.114.641/RJ e inscrito no CPF sob o nº 298.284.307-20, domiciliado e residente na Rua Marquês de Sabará, 30, Apto. 142, nesta Capital do Estado de São Paulo.

b) - AGENTE FIDUCIÁRIO e assim doravante designado: **MUFID ADIB KFOURI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.408.609 e inscrito no CPF sob o nº 006.503.588-72, domiciliado e residente na Av. Rouxinol, nº 407, Apto. 94, Moema, São Paulo, SP.

c) .- INTERVENIENTE ANUENTE: GERALDO BARBOSA DE OLIVEIRA, acima qualificado, na qualidade de acionista controlador da **Emissora,** detentor de 91% do seu capital social.

As partes retro qualificadas e abaixo assinadas, celebram o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO SÉRIE B - DISTRIBUIÇÃO PARTICULAR, na forma do adiante consignado:

DA EMISSORA

A **Emissora** tem como objeto social específico a planificação, o desenvolvimento, a promoção, a implantação, a administração e a operação do complexo World Trade Center de Brasília, situado na cidade de Brasília, Distrito Federal.

DA AUTORIZAÇÃO

A presente emissão de debêntures foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária da **Emissora**, realizada em 31 de outubro de 1997 cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

15/03

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos provenientes desta emissão destinar-se-ão ao pagamento de parte dos custos para o desenvolvimento, implantação e instalação de empreendimento denominado World Trade Center de Brasília, situado em Brasília, Distrito Federal.

ELEMENTOS E CARACTERÍSTICAS DESTA SÉRIE B

1. MONTANTE DA EMISSÃO: O valor total desta Série B é de R$ 118.703.000,00 (cento e dezoito milhões e setecentos e três mil reais).

2. DATA DA EMISSÃO: A data de emissão de todas as Séries é 01 de novembro de 1997.

3. QUANTIDADE DE TÍTULOS E VALOR NOMINAL UNITÁRIO: Esta Série B é constituída de 118.703 (cento e dezoito mil setecentos e três) debêntures com valor nominal e unitário de R$ 1.000,00 (hum mil reais).

4 - FORMA, CLASSE E ESPÉCIE: Todas as debêntures desta Série B são nominativas, simples (não conversíveis em ações), subordinadas aos credores quirografários da **Emissora**.

5 - VENCIMENTO: Sem prazo de vencimento resgatáveis em caso de:

a) inadimplência da **Emissora**, com referência às obrigações assumidas na Escritura de emissão, bem como as do parágrafo terceiro do artigo 55 da Lei nº 6.404/76;

b) na hipótese de resgate espontâneo, previsto no item 6. abaixo.

6 - RESGATE ESPONTÂNEO: A **Emissora** poderá a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, resgatar as debêntures desta Série B, em circulação, pagando o valor atualizado da debênture de acordo com o disposto no item 7. abaixo.

7 - FATOR DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: Cada uma das debêntures desta emissão terá seu valor nominal atualizado monetariamente, no primeiro dia de cada mês, a partir da data da emissão, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia - IBRE/FGV, da Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro, estabelecendo-se, ademais:

a) na hipótese de extinção do IGP-M, ou, se pela superveniência de normal legal ou regulamentar, este não puder ser utilizado como índice de atualização monetária nas emissões de debêntures, ou ainda, caso se alterem os critérios de sua aplicabilidade nas aludidas emissões, passará a ser utilizado, em substituição, o Índice de Preços ao Consumidor - IPC, calculado pela FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade São Paulo, ou, ainda, na falta deste, o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - (IGP-DI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

b) caso pela superveniência de norma legal ou regulamentar, nenhum dos índices acima mencionados possa ser utilizado, pela companhia como índice de reajuste em emissões de debêntures, a companhia e o **Agente Fiduciário** definirão, de comum acordo e por escrito, qual será o novo índice aplicável à atualização monetária.

8 - PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO: Todas as debêntures desta Série B, serão subscritas por 100% (cem por cento) do seu valor nominal atualizado e integralizadas na data da subscrição.

9 - MÊS BASE: Para efeito da presente Escritura, define-se como **mês base** o mês em que ocorrer a conclusão das obras do WTC-Brasília de modo a permitir o início de sua operação.

10 - REMUNERAÇÃO: O conjunto das debêntures desta Série B, que estejam em circulação, perceberá, a título de remuneração mensal, a partir do mês seguinte ao **mês base**, rendimentos variáveis, equivalentes a uma fração do Resultado Operacional Disponível (RODI), apurado no ambiente da **Emissora** e calculado de acordo com o critério definido na alínea "b" adiante.

a) O valor da remuneração atribuída ao conjunto de debêntures em circulação desta Série B (RB_j), será apurado e pago até o dia 15 (quinze) de cada mês imediatamente posterior àquele ao da apuração (mês *j*), sendo definida pela seguinte expressão:

$$RB_j = RODI_j - RA_j \quad \text{, onde:}$$

$$RA_j = fA_j \cdot RODI_j + \alpha_j \quad \text{. sendo:}$$

α = fator de ajuste apurado, segundo os critérios definidos no item *11.* abaixo.

b) Define-se, para efeito desta Escritura, o RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL (RODI), apurado pela **Emissora** mensalmente, como sendo:

$$\mathbf{RODI = 99{,}99\% \cdot [\, ROP - (\, DMC + FRA + FRE\,)\,]} \quad \text{, onde:}$$

b-1) RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROP) - o resultado das receitas de qualquer ordem, provenientes da operação do empreendimento, efetivamente recebidas em caixa na sociedade;

b.2) DESPESAS MENSAIS E CORRENTES DA COMPANHIA (DMC) - despesas mensais e correntes da companhia apuradas pelo regime de competência; excluindo-se destas despesas aquelas relativas a:

- depreciação do imóvel de seu objeto social;
- ajuste do valor nominal das debêntures previsto no item 7. acima;

ICO DE REGISTRO DE
COMARCA E CAPITAL
LDO CAESARO
Oficial
SON AMORCSO
cial Substituto
1.º a 5.º - Lei 8935/94
rio Lopes de Oliveira
Figueiredo Malheiros
ciais Substituto
§ 2.º - Lei 8935/94
o Crispiniano, 29 - 5.º Andar
els. 255-9844 / 255-9587

- quaisquer outras variações monetárias ativas e passivas.

b.3) FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS (FRA) - recolhimento para a constituição deste FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS de até 1,5% (hum inteiro e cinco décimos de por cento) sobre a RECEITA OPERACIONAL BRUTA, podendo este percentual ser alterado mediante aprovação da Assembléia de Debenturistas;

b.4) FUNDO DE RESERVA (FRE) - provisão para formação deste FUNDO DE RESERVA para cobertura de eventuais oscilações do RESULTADO OPERACIONAL DISPONÍVEL. Esta provisão será feita, a critério da administração da **Emissora**, até o limite máximo de 10% (dez por cento) sobre a diferença (ROP - DMC), ficando ainda definido que o saldo deste FUNDO DE RESERVA (FRE) nunca poderá ultrapassar a média móvel dos RODI's apurados nos últimos 6 (seis) meses.

Convenciona-se nesta Escritura que, para efeito de apuração e distribuição do Resultado Operacional Disponível (RODI), as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência.

c) O rendimento a ser pago a cada debênture em circulação da Série B será igual ao total do rendimento calculado para o conjunto das debêntures em circulação desta Série B segundo os critérios definidos acima, dividido igualmente pelo número de debêntures em circulação.

11 - DETERMINAÇÃO DO FATOR DE AJUSTE (α_j): O fator de ajuste (α_j) encontra-se determinado no item 11. Do Primeiro Aditivo à Escritura da Primeira Emissão Pública de Debêntures Série Única.

E REGISTRO DE
ARCA L I CAPITAL
CASSA
ial
MOROSO
bstituto
.º - Lei 8935/94)
es de Oliveira
iredo Mai
bstituto
.ei 8935/94)
ano, 29 - 5.º Andar
0844 - 255-9537

12 - AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1 - DECLARAÇÕES E COMPROMISSO: O **Agente Fiduciário**, nomeado nesta escritura e abaixo assinado, declara, sob as penas da lei , para todos os fins e efeitos de direito que:

a) aceita a presente nomeação para, nos termos da Lei e da presente escritura, representar a comunhão de debenturistas perante a **Emissora**;

b) não tem qualquer impedimento legal que o impeça ou restrinja a sua nomeação, na forma do que dispõe o parágrafo terceiro do artigo 66 da lei 6.404/76;

c) aprovará previamente o plano de contas das demonstrações financeiras da **Emissora** com a finalidade de estabelecer os critérios de apuração das receitas e despesas, nos termos desta Escritura;

d) aceita integralmente todos os termos da presente Escritura e da legislação específica aplicável à espécie, obrigando-se a cumpri-las, e ainda a:

d-1) proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício de suas funções o mesmo cuidado e diligência que toda pessoa proba empregaria na administração dos próprios bens;

d-2) elaborar o Relatório Anual, colocando-o à disposição dos debenturistas, dentro dos quatro meses seguintes ao encerramento do exercício social da **Emissora**, informando os fatos relevantes ocorridos durante, o exercício social relativo à execução das obrigações assumidas pela **Emissora**, declarando sua aptidão ou não para continuar no exercício de suas funções, bem como informar todos esses procedimentos aos debenturistas, através de comunicação, por escrito e sob protocolo, ou na impossibilidade dessa comunicação, através de avisos publicados no jornal determinado como via de comunicação aos debenturistas;

d-3) notificar aos debenturistas, no prazo máximo e 30 (trinta) dias, qualquer inadimplemento, da **Emissora** relativamente às obrigações assumidas nesta Escritura, devendo essa comunicação ser efetivada sob protocolo a todos os debenturistas, ou na impossibilidade desse protocolo, através de aviso publicado no jornal determinado como via de comunicação aos debenturistas;

d-4) firmar, juntamente com a **Emissora**, qualquer aditivo, por instrumento público ou particular, à presente Escritura que tenha por finalidade propiciar o seu aperfeiçoamento.

DE REGISTRO DE
MARCA E CAPITAL
O CASSARO
Oficial
AMOROSO
Substituto
5.º - Lei 8935/94
Lopes de Oliveira
Queiredo Meireiros
Substituto
Lei 8935/94
Campiniano, 29 - 5.º Andar
255-9844 - 255-9537

12.2 - SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO: O **Agente Fiduciário** poderá, a qualquer tempo, ser substituído em suas funções, por deliberação da Assembléia dos Debenturistas representando, no mínimo, a maioria das debêntures em circulação. Na hipótese de não poder o **Agente Fiduciário** exercer as suas funções por motivos supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar este fato imediatamente aos debenturistas, pedindo a sua substituição.

12.3 - RESPONSABILIDADE: O **Agente Fiduciário**, no exercício de suas funções, é responsável civil e criminalmente pelos prejuízos que causar aos debenturistas, seja por culpa ou dolo.

12.4 - DESPESAS: Todas as despesas incorridas pelo **Agente Fiduciário** no exercício de suas funções, protegendo os interesses e direitos dos debenturistas, ou para realizar os créditos, serão de responsabilidade exclusiva da **Emissora**, a qual se obriga a efetivar integral ressarcimento no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados da entrega dos respectivos comprovantes, compreendendo tais despesas: qualquer publicação efetuada em cumprimento desta Escritura, despesas com expedição de cartas, extração de certidões, locomoção, hospedagem fora da praça onde reside, desde que necessárias ao desempenho de suas funções, e mais os eventuais levantamentos adicionais ou especiais que vierem a ser imprescindíveis para os debenturistas e/ou necessários para esclarecer omissões e ou obscuridades nas informações prestadas pela **Emissora**.

12.5 - PROCEDIMENTOS DO AGENTE FIDUCIÁRIO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA DA EMISSORA: O **Agente Fiduciário** usará dos procedimentos judiciais e extrajudiciais cabíveis e aplicáveis contra a **Emissora** ou terceiros, na defesa dos interesses da comunhão de debenturistas e na realização de seus créditos, sendo-lhe especialmente facultado declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes desta Escritura e exigir o pagamento da soma total das debêntures em circulação, acrescidas da correção monetária com base no IGPM, juros e demais rendimentos a que fizerem jus à época, sendo essa declaração de vencimento antecipado efetivada

por notificação extrajudicial à **Emissora**, através de Cartório de Títulos e Documentos, na ocorrência dos seguintes eventos:

a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a **Emissora**;

b) vencimento antecipado de qualquer dívida da **Emissora**, em razão de inadimplência contratual, cujo montante possa, de qualquer forma, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da **Emissora** previstas nesta Escritura.

c) falta de cumprimento pela **Emissora** de qualquer das obrigações assumidas nesta Escritura, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento do aviso ou notificação da mora que for enviada pelo **Agente Fiduciário** através de Cartório de Títulos e Documentos.

13 - ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS

As Assembléias serão realizadas quando o interesse geral da comunhão de debenturistas assim o determinar. As Assembléias poderão ser convocadas por qualquer dos debenturistas, pela **Emissora** ou pelo **Agente Fiduciário**, cabendo a cada debênture um voto. A Assembléia será instalada em primeira convocação com a presença de debenturistas que representem no mínimo 50% (cinqüenta por cento) das debêntures em circulação ou, em segunda e última, com a presença de qualquer número de debenturistas. As deliberações, excetuadas as mencionadas no item seguinte, serão tomadas por maioria simples. As Assembléias serão presididas pelo **Agente Fiduciário** ou, na sua ausência ou impedimento, por debenturista eleito pelos presentes.

STRO DE
DA CAPITAL
SSARO
CSO
ulo
el 8935/94)
le Oliveira
o Malheiro
ítulo
8935/94)
, 29 - 5.º Andar
4 - 255-9537

14 - NOVAÇÃO E RENÚNCIA

O não exercício de quaisquer procedimentos previstos nesta Escritura não constituirá novação e nem renúncia de quaisquer direitos dela decorrentes.

15 - DECLARAÇÕES DO INTERVENIENTE ANUENTE

Como acionista representando 91% do capital social da **Emissora** comparece nesta escritura declarando, para todos os fins e efeitos de direito que:

a) cumprirá, na parte que lhe cabe como acionista da **Emissora** tudo quanto foi avençado nesta Escritura;

b) se eventualmente vier a vender sua participação acionaria, ou parte desta, na **Emissora**, enquanto as debêntures estiverem em circulação, da venda e compra dessa(s) participação (ões) acionaria(s) deverá(ão) constar expressamente a concordância e assunção pelo(s) novo(s) acionista(s) de todas as obrigações aqui estabelecidas, sob pena de nulidade dessa(s) transferência(s) acionaria(s).

16 - FORO

Elegem as partes o Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, como único competente para dirimir as dúvidas decorrentes desta emissão de debêntures, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

17 - REGISTRO

A presente Escritura será inscrita no Registro de Imóveis do lugar da sede da **Emissora**.

E, por estarem assim justos e acordados, firmam a presente em 4 (quatro) vias de igual teor e forma na presença das duas testemunhas abaixo que também a assinam.

São Paulo, 31 de outubro de 1997.

EMISSORA: **WTC BRASÍLIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

AGENTE FIDUCIÁRIO: **MUFID ADIB KFOURI**

INTERVENIENTE ANUENTE: **GERALDO BARBOSA DE OLIVEIRA**

TESTEMUNHAS

1) Maria Aparecida Modesto
RG 15.720.860-SP

2) Sandra Regina Marques da Silva
RG 7448500-3

Custódio Moreira Porto - OAB/SP 6.432

CONFERIDO POR

4o. TABELIONATO DE NOTAS DA CAPITAL - SP
Rua Estados Unidos, 737-SP-Fone: 8849767
RECONHECO por semelhanca as firmas de:
GERALDO BARBOSA DE OLIVEIRA,MARIA
APARECIDA MODESTO,ALLAN HUMBERTO DE
MELLO,CUSTODIO MOREIRA PORTO.....
14/01/98 EM TEST. _____ DA VERDADE
Pago R$*****3,56
JACKSON ROBERTO BASSAN - ESC. DESIGNADO
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

SELO DE AUTENTICIDADE SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO FIRMA
AJ.622326