



QUARTO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA
DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA
ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.,
COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS

São partes neste "Quarto Aditamento à Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais" ("Quarto Aditamento"):

- I. a emissora das debêntures objeto da Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais ("Escritura"):

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 10.917.143/0001-16, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia");

- II. o agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da Escritura ("Debenturistas"):

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Agente Fiduciário"); e

- III. como interveniente:

Odebrecht S.A., com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Luis Viana, Paralela, n.º 2841, Ed Odebrecht, CEP 41730-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 05.144.157/0001.72, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Interveniente");

Considerando que:

- (i) em 24 de setembro de 2009, foi celebrada entre a Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., o Agente Fiduciário e a Interveniente a *Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em*

h



Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais;

- (ii) em 26 de março de 2010 foi celebrado entre a Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., o Agente Fiduciário e a Interviente o *Primeiro aditamento à Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais;*
- (iii) em 21 de julho de 2011, foi celebrado entre a Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., o Agente Fiduciário e a Interviente o *Segundo Aditamento à Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais;*
- (iv) a Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A. passou por uma série de reestruturações societárias, tendo sido incorporada, em 02 de maio de 2012, pela Companhia, a qual passou a ser sua sucessora universal;
- (v) em 02 de maio de 2012, foi celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e a Interviente o *Terceiro Aditamento à Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais ("Terceiro Aditamento");*
- (vi) em 29 de junho de 2012, foi realizada a *Quarta Assembleia Geral de Debenturistas da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.*, na qual foi autorizada a celebração deste Quarto Aditamento ("AGD").

resolvem as partes celebrar este Quarto Aditamento para alterar as condições da Escritura de acordo com as deliberações da AGD.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES NA ESCRITURA

- 1.1. Em virtude da dispensa da garantia fidejussória da Emissão prestada pela Odebrecht S.A. conforme deliberação da AGD, a Interviente deixa de garantir as obrigações da Companhia decorrentes da Escritura, de modo que a Interviente deixa de ser parte da Escritura e são excluídas as cláusulas 8.2 e 9 da Escritura.

1.1.1. Ficam também excluídas todas as remissões à Odebrecht S.A. como Garantidora e à garantia fidejussória citadas nas demais cláusulas da Escritura.



- 1.2. Ratificam-se todos os termos, cláusulas e condições estabelecidas na Escritura que não tenham sido expressamente alterados por este Quarto Aditamento, sendo que a Escritura consolidada passa a vigorar com a redação constante do Anexo I.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 2.1. Este Quarto Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.
- 2.2. O presente Quarto Aditamento deverá ser inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, de acordo com o exigido pelo artigo 62 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
- 2.3. Este Quarto Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 2.4. Fica eleito o foro da Justiça Federal da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Quarto Aditamento.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Quarto Aditamento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 29 de junho de 2012.

(As assinaturas seguem nas 4 (quatro) páginas seguintes).

DUPLICATA

QUARTO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A., COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA EM 29 DE JUNHO DE 2012 – PÁGINA DE ASSINATURAS 1/4.



ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.



Nome: Marcelo B.S. Neves
Cargo: Diretor Financeiro





Nome: André L. Ackermann
Cargo: Gestor Financeiro

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) SEM VALOR econômico de: MARCELO BRITTO SINAY NEVES e ANDRÉ LUIS ACKERMANN. SÃO PAULO, 17 de Julho de 2012. Total: R\$ 8,00 16:38:52

EDUARDO BEZERRA BARBOSA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE AB078043





QUARTO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E
PARTICIPAÇÕES S.A., COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA EM 29
DE JUNHO DE 2012 – PÁGINA DE ASSINATURAS 2/4.

PAYARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Marcus Venicius S. da Rocha

CPF: 961.101.807-00

Dir.

Nome:

Cargo:

24º OFÍCIO DE NOTAS - JOSE MARIO PINHEIRO PINTO
Av. Almirante Bessa, 139 - Lj 18 C Tel: 3300-5011
Reconheço por SEMELHANÇA a firma de:
MARCUS VENICIUS BELLINELLO DA ROCHA

Salto N. SKP05345
Rio de Janeiro, 13/07/2012, Em testemunho da verdade
191-RONY ALMEIDA REGAL DE CASTRO
ESCREVENTE AUTORIZADO - Reconhecimento de firma de: S.A.





QUARTO ADITAMENTO À ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A., COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA EM 29 DE JUNHO DE 2012 – PÁGINA DE ASSINATURAS 3/4.

ODEBRECHT S.A.

Nome: André Luiz Ackermann
Cargo: Gerente Financeiro

Nome: _____
Cargo: _____



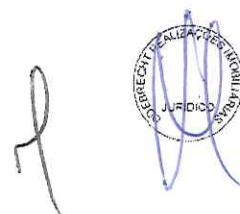
TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15° Cartório de Notas
Brl. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchai - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) SEM VALOR econômico
de: ANDRÉ LUIS ACKERMANN.
SAO PAULO, 17 de Junho de 2012. Total: R\$ 4,00 16:39:38

EDUARDO BEZERRA BARBOSA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE AB078047





Testemunhas:



Nome: Kaite Delcqui
Id.: 042.055.939-61



ANEXO I

ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A., COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS

São partes nesta “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais” (“Escritura”):

- I. como emissora das debêntures objeto desta Escritura (“Debêntures”) e ofertante:

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 10.917.143/0001-16, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Companhia”); e

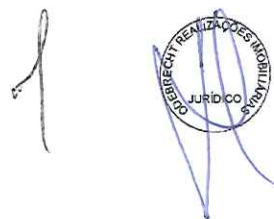
- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura e nela interveniente, representando a comunhão dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”):

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário”);

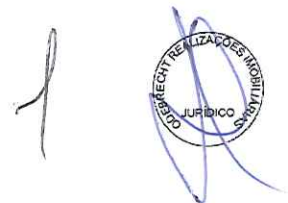
que resolvem celebrar esta Escritura de acordo com os seguintes termos e condições:

1. GLOSSÁRIO

1.1 Para fins desta Escritura, os termos abaixo definidos, exceto quando escritos em letra minúscula, deverão ter os seguintes significados, sendo que cada significado aplicar-se-á igualmente no singular e no plural:



- (i) “Agência de *Rating*”: significa a Standard & Poor's, a Moody's ou a Fitch ou, ainda, qualquer outra agência de classificação de risco contratada nos termos da Cláusula 8.1 XIV desta Escritura.
- (ii) “Agente de Garantias”: significa a empresa independente contratada pela Companhia para (a) analisar o crédito dos promissários compradores e compradores de unidades habitacionais dos Empreendimentos Elegíveis (conforme definido adiante) e de empreendimentos não elegíveis cujos direitos de crédito sejam necessários para compor as garantias previstas nesta Escritura, (b) fornecer o VGV das unidades habitacionais de cada Empreendimento Elegível cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH (conforme definido adiante), bem como o VGV de cada Empreendimento Elegível, (c) apurar o valor de comercialização médio das unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo para financiamento permitido pelo SFH por Empreendimento Elegível e informar se tal valor médio é superior ou não ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 (conforme definido adiante), para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, (d) apurar o percentual de comercialização dos Empreendimentos Elegíveis, (e) avaliar o Valor Atribuído (conforme definido adiante) dos Recebíveis (conforme definido adiante) nos termos desta Escritura e do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura e (f) calcular a Garantia Mínima e apresentar os relatórios conforme indicado na subcláusula 7.9.1.4.
- (iii) “Agente de Obras”: significa a empresa de engenharia independente que venha a ser contratada para avaliar e validar o cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos Elegíveis e para acompanhamento do cumprimento e de eventuais atrasos, se for o caso, do cronograma físico-financeiro, bem como a apuração do Custo de Produção (conforme definido adiante) de cada Empreendimento Elegível.
- (iv) “Bairro Novo”: significa a Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.
- (v) “Carta Garantia”: significa o documento emitido pela Caixa Econômica Federal quando da aprovação de determinado empreendimento para obtenção do financiamento na modalidade de crédito associativo.



- (vi) “Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo”: significa a conta de titularidade da Companhia ou da SPE, conforme o caso, caucionada em favor da Caixa Econômica Federal e sob controle desta, na qual serão depositados os recursos necessários à conclusão do Empreendimento Elegível Associativo (conforme definido adiante) quando da obtenção da Carta Garantia.
- (vii) “Conta de Liquidação”: significa a conta de titularidade da Companhia sob controle do Agente Fiduciário na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização das Debêntures.
- (viii) “Custo de Produção”: significa o somatório dos custos (i) de aquisição dos terrenos, sendo que o custo do terreno será o valor de aquisição do terreno onde será construído cada Empreendimento, de forma que este custo deverá ser igual a zero, em caso de aquisição do terreno por meio de operação de permuta, seja ela física ou financeira, (ii) de construção, incluindo custos com a compra das fôrmas a serem utilizadas pelas SPE controladas pela Bairro Novo, (iii) de custos gerais da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Elegíveis, incluindo, mas não se limitando a despesas com marketing, projeto, comercialização registros, emolumentos e outras despesas de determinado Empreendimento Elegível.
- (ix) “Empreendimento Associativo”: significa qualquer empreendimento, seja ele um Empreendimento Elegível ou não, que tenha obtido aprovação de financiamento na modalidade de crédito associativo pela Caixa Econômica Federal, pelo qual a Caixa Econômica Federal financia a aquisição das unidades habitacionais do Empreendimento Elegível, passando a ser a credora dos adquirentes e assumindo, perante o vendedor, a obrigação de lhe pagar diretamente o valor de comercialização das unidades habitacionais do Empreendimento Elegível, independente de qualquer nova ação por parte do adquirente ou mesmo do adimplemento deste último com relação às suas obrigações com a Caixa Econômica Federal.
- (x) “Empreendimento Elegível Associativo”: significa o Empreendimento Elegível que seja um Empreendimento Associativo.
- (xi) “Empreendimento Elegível”: significa o empreendimento (a) que apresente pelo menos uma unidade habitacional cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, (b) que tenha obtido o respectivo registro de incorporação, (c) que ainda não tinha concluído



50% (cinquenta por cento) de seu cronograma físico na data de solicitação do primeiro saque de recursos da Emissão; (d) que não esteja em atraso superior a 90 (noventa) dias em seu cronograma físico, (e) para o qual a Companhia tenha apresentado os documentos listados na Cláusula 5.5.1 abaixo de forma satisfatória ao Agente Fiduciário para a primeira liberação de recursos da Emissão (f) que apresente venda de, no mínimo, 15% (quinze por cento) de suas unidades e (g) para o qual a Companhia tenha solicitado e obtido a aprovação do Agente Fiduciário para o primeiro saque de recursos da Emissão até o último dia útil do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão.

- (xii) “Fator de Garantia Mínimo”: significa (a) a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês após a Data de Emissão, 40% (quarenta por cento), (b) a partir do primeiro dia do 19º (décimo nono) mês após a Data de Emissão, 80% (oitenta por cento) e (c) a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês após a Data de Emissão, 120% (cento e vinte por cento).
- (xiii) “Fluxo Futuro”: significa a soma dos valores a receber das parcelas vincendas dos direitos creditórios.
- (xiv) “Garantia Mínima”: significa o montante mínimo de Recebíveis que devem estar cedidos fiduciariamente em garantia a esta Emissão em qualquer momento e cujo somatório do Valor Atribuído correspondente deve ser equivalente à multiplicação do (i) Saldo Liberado, somado ao valor de determinado saque solicitado, quando for o caso, pelo (ii) Fator de Garantia Mínimo. A data base para fins de apuração da Garantia Mínima e do Valor Atribuído deverá ser a mesma.
- (xv) “Recebíveis”: significa (i) os valores a receber das parcelas vincendas dos direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades habitacionais de quaisquer empreendimentos, sejam Empreendimentos Elegíveis ou não, cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias; (ii) os direitos creditórios oriundos de futura comercialização de unidades habitacionais em construção de Empreendimentos Elegíveis e de quaisquer empreendimentos que tenham obtido aprovação de financiamento na modalidade de crédito associativo pela Caixa Econômica Federal; (iii) os direitos creditórios oriundos de futura comercialização de unidades habitacionais de quaisquer empreendimentos, sejam Empreendimentos Elegíveis ou não e que já tenham obtido o habite-se ou não.

- (xvi) “Recebível Associativo”: significa o Recebível oriundo da venda de unidade habitacional de Empreendimento Associativo em que o adquirente já tenha contratado o financiamento para a sua aquisição com a Caixa Econômica Federal, a qual assume a obrigação, perante a Companhia ou a sociedade que desenvolva o Empreendimento Associativo, na qualidade de vendedora da unidade habitacional, de desembolsar os respectivos valores, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data de entrega das chaves da unidade habitacional.
- (xvii) “Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04”: significa a Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460, de 14 de dezembro de 2004, com suas alterações e aditamentos posteriores.
- (xviii) “Saldo Bloqueado”: significa o montante bloqueado dos valores obtidos com o pagamento dos Recebíveis cedidos em garantia a esta Emissão nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” constante do Anexo I desta Escritura. A partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, o Saldo Bloqueado será equivalente ao maior valor entre (1) o valor da Remuneração (conforme definido na cláusula 7.13.1 desta Escritura) e da parcela de amortização, se houver, a serem pagas nos 6 (seis) meses seguintes à data de apuração do montante bloqueado; e (2) o resultado, se positivo, do Valor da Emissão (conforme definido adiante), somado do valor da Remuneração a ser paga nos 6 (seis) meses seguintes à data de apuração do montante bloqueado, subtraído (a) do saldo da Conta de Liquidação, (b) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos e (c) da divisão do Valor Atribuído dos Recebíveis, informado pelo Agente de Garantias no relatório mês anterior, pelo Fator de Garantia Mínimo.
- (xix) “Saldo Liberado”: significa o saldo do Valor da Emissão subtraído (a) do saldo na Conta de Liquidação, (b) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos e (c) do Saldo Bloqueado.
- (xx) “SFH”: significa Sistema Financeiro da Habitação.
- (xxi) “SPE”: significa qualquer sociedade de propósito específico controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia que desenvolva um Empreendimento Elegível.
- (xxii) “Valor Atribuído”: significa o valor a ser considerado para os Recebíveis, conforme os critérios definidos na subcláusula 7.9.1.6 desta Escritura.

(xxiii) “Valor Financiado”: significa o valor máximo a ser financiado de um Empreendimento Elegível, com recursos provenientes da Emissão, o qual será equivalente ao menor valor entre (i) 80% (oitenta por cento) do VGV (conforme definido adiante) das unidades habitacionais enquadradas no SFH de cada Empreendimento Elegível e (ii) 90% (noventa por cento) do Custo de Produção das unidades habitacionais enquadradas no SFH, conforme atestado pelo Agente de Obras, nos termos da Cláusula 5 desta Escritura.

(xxiv) “Valor da Emissão”: significa a soma do valor nominal das Debêntures em Circulação (conforme definido na Cláusula 11.7 desta Escritura).

(xxv) “VGV”: significa “valor geral de vendas” e corresponde ao somatório do valor de venda de unidades habitacionais de determinado Empreendimento Elegível.

1.1.1 Para fins desta Escritura, considerar-se-á o primeiro mês após a Data de Emissão como o período de tempo que se inicia a partir do dia seguinte ao da Data de Emissão e se encerra no mesmo dia da Data de Emissão do mês calendário seguinte. Cada mês seguinte sucede o anterior sem solução de continuidade.

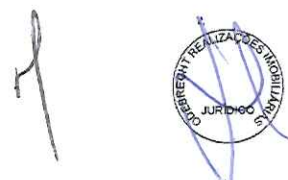
2. AUTORIZAÇÃO

2.1 A emissão das Debêntures (“Emissão”) e a Oferta (conforme definido abaixo) são realizadas com base na deliberação da assembléia geral extraordinária dos acionistas da Companhia realizada em 24 de setembro de 2009.

3. REQUISITOS

3.1 A Emissão e a Oferta serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

- I. *arquivamento e publicação das atas dos atos societários.* A ata da assembléia geral extraordinária dos acionistas da Companhia, realizada em 24 de setembro de 2009 deverá ser arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e publicada no Diário Oficial do Estado da São Paulo e no “Jornal da Manhã” de São Paulo.
- II. *inscrição e registro desta Escritura.* Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCESP, nos termos do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações;



- III. *registro para distribuição e negociação.* As Debêntures serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo a distribuição liquidada e as Debêntures custodiadas na CETIP; e (b) negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente pela CETIP;
- IV. *dispensa de registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).* A Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição na CVM, pois as Debêntures serão distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), e demais disposições legais e regulamentares pertinentes;
- V. *lavratura da escritura de hipoteca da Fazenda Sauípe.* A escritura de hipoteca do terreno da Fazenda Sauípe, no valor de R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) conforme avaliação feita pela CB Richard Ellis em março de 2008, deverá ser lavrada por tabelião público.; e
- VI. *registro da alienação de ações.* A alienação fiduciária das ações da Bairro Novo, no valor de R\$ 993.000.000,00 (novecentos e noventa e três milhões de reais), conforme valor de mercado avaliado por MZ Consult Serviços & Negócios Ltda em julho de 2009, será registrada no Livro de Registro de Ações Nominativas da Bairro Novo.

4. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

- 4.1 A Companhia tem por objeto social (a) a realização de empreendimentos imobiliários, urbanos e rurais, incluindo-se a elaboração de projetos, as respectivas divulgações publicitárias e as operações de comercialização de unidades residenciais e/ou comerciais; (b) a execução dos necessários serviços e obras de construção civil; (c) a exploração no Brasil, direta ou indiretamente, de concessões de obras e serviços públicos de infra-estrutura, dentre os quais rodovias, pontes e outras atividades na área de infra-estrutura; e (d) a participação no capital social de outras sociedades.

5. DESTINAÇÃO E LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

- 5.1 Os recursos provenientes da Emissão deverão ser utilizados para financiar, no máximo, o menor valor entre (i) 80% (oitenta por cento) do VGV das



unidades habitacionais enquadradas no SFH de cada Empreendimento Elegível e (ii) 90% (noventa por cento) do Custo de Produção das unidades habitacionais enquadradas no SFH, conforme atestado pelo Agente de Obras.

5.1.1. A soma dos Valores Financiados da totalidade dos Empreendimentos Elegíveis financiados apresentados pela Companhia para saque de recursos da Conta de Liquidação deverá ser equivalente ao Valor da Emissão, sendo admitida uma margem de até 5% (cinco por cento) acima do Valor da Emissão. A Companhia poderá apresentar outros empreendimentos para financiamento nos termos desta Escritura que não sejam um dos Empreendimentos Elegíveis financiados para os quais os recursos da Conta de Liquidação estão comprometidos, desde que os recursos a serem utilizados para financiar esse novo empreendimento sejam originados das contas em que serão depositados os Recebíveis e que se encontrarem vinculadas à Emissão, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura

5.1.2. Caso um dos Empreendimentos Elegíveis do rol de Empreendimentos Elegíveis financiados pelos recursos da Conta de Liquidação seja excluído de tal rol nos termos das cláusulas 5.9 ou 7.9.1.10 desta Escritura, a Companhia poderá apresentar Empreendimento Elegível que o substitua, desde que observada a margem prevista na cláusula 5.1.1 acima

5.2 *Utilização dos recursos pela Companhia.* Na Data de Emissão, o Agente Fiduciário deverá ordenar ao banco depositário da Conta de Liquidação para que transfira R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) obtidos com a Emissão para conta de livre movimentação pela Companhia, desde que a Companhia já tenha apresentado ao Agente Fiduciário o contrato assinado de cessão fiduciária dos Recebíveis, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura devidamente registrado no cartório de títulos e documentos. Os R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) inicialmente liberados deverão ser utilizados para financiar 16,67% (dezesesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Valor Financiado de Empreendimentos Elegíveis. O restante dos recursos da Emissão depositados na Conta de Liquidação bem como o Saldo Bloqueado deverão ser liberados pelo Agente Fiduciário de acordo com o avanço do cronograma físico de cada Empreendimento Elegível na forma estabelecida nas Cláusulas 5.2 e 5.3 adiante, desde que apresentados as condições e os documentos indicados na Cláusula 5.5 desta Escritura.

5.2.1 Até o último dia útil do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão, a Companhia deverá ter apresentado solicitações de saque para Empreendimentos Elegíveis cujos Valores Financiados somem, pelo menos, R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).



5.2.2 Caso, no último dia útil do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão, o somatório dos Valores Financiados dos Empreendimentos Elegíveis seja inferior a R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), a diferença entre o valor de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) e a soma dos Valores Financiados dos Empreendimentos Elegíveis, deverá ser revertida para a amortização antecipada parcial das Debêntures, devendo o Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.4, alínea XX, coordenar a amortização antecipada parcial, e instruir o banco depositário da Conta de Liquidação para operacionalizar tal amortização antecipada no 1º (primeiro) dia útil do 37º (trigésimo sétimo) mês após a Data de Emissão. A Companhia deverá efetuar a formalização necessária para tal amortização antecipada perante o Banco Mandatário e a CETIP com, no mínimo, 1 (um) dia útil de antecedência. Caso seja realizada a amortização parcial, esta deverá abranger a totalidade das Debêntures em Circulação.

5.3 *Empreendimentos Elegíveis.* A Companhia poderá solicitar o saque de recursos ao Agente Fiduciário para financiar os Empreendimentos Elegíveis de acordo com o avanço de seu cronograma físico-financeiro, observado que:

(i) O primeiro saque para cada Empreendimento Elegível poderá ser solicitado, até o último dia útil do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão, quando da obtenção do registro de incorporação do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado, desde que o estágio de obra não tenha concluído 50% (cinquenta por cento) de seu cronograma físico, e o valor de saque requisitado (a) não poderá exceder 23,33% (vinte e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) de seu Valor Financiado, e (b) somado à parcela dos R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) liberados inicialmente que corresponda a 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Valor Financiado do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado, não poderá exceder 40% (quarenta por cento) de seu Valor Financiado; e

(ii) Os valores solicitados para os demais saques para cada Empreendimento Elegível deverão respeitar os seguintes limites:

- a. se menos de 25% (vinte e cinco por cento) da obra do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo Empreendimento Elegível não poderá exceder 40% (quarenta por cento) de seu Valor Financiado;
- b. se pelo menos 25% (vinte e cinco por cento), porém menos de 50% (cinquenta por cento) da obra do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já

1



liberados para investimento no mesmo Empreendimento Elegível não poderá exceder 70% (setenta por cento) de seu Valor Financiado; e

- c. Após a conclusão de 50% (cinquenta por cento) da obra do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo Empreendimento Elegível não poderá exceder 100% (cem por cento) de seu Valor Financiado.

5.3.1 Caso o Empreendimento Elegível se encontre em fase avançada de seu cronograma físico, a Companhia poderá solicitar um segundo saque concomitantemente com o primeiro, desde que respeitado os limites indicados na alínea (ii) acima.

5.4 *Empreendimentos Elegíveis Associativos.* A qualquer momento, a Companhia poderá obter aprovação de financiamento na modalidade de crédito associativo pela Caixa Econômica Federal para determinado Empreendimento Elegível, o qual passa a ser um Empreendimento Elegível Associativo mediante a obtenção da Carta Garantia da Caixa Econômica Federal. A Companhia poderá solicitar o saque da totalidade do Valor Financiado ou do montante equivalente à diferença do Valor Financiado e do total já sacado pela Companhia para financiamento de determinado Empreendimento Elegível Associativo, montante este que deverá ser transferido diretamente para a Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo correspondente. A Companhia responsabiliza-se pela apresentação de Recebíveis suficientes para cumprir com a Garantia Mínima quando a Caixa Econômica Federal, nos termos do financiamento na modalidade de crédito associativo, liberar recursos da Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo para utilização da Companhia.

5.5 *Condições e documentos para solicitação dos saques.* O Agente Fiduciário somente autorizará a liberação dos recursos depositados na Conta de Liquidação bem como o Saldo Bloqueado (a) caso a Companhia esteja adimplente com as obrigações assumidas nesta Escritura, (b) caso, para saques solicitados a partir do primeiro dia útil do 13º (décimo terceiro) mês após a Data de Emissão, o último relatório mensal do Agente de Garantias, emitido nos termos da subcláusula 7.9.1.5 adiante, indique Recebíveis cujo Valor Atribuído (conforme definido na subcláusula 7.9.1.6 desta Escritura) seja equivalente aos percentuais indicados na subcláusula 7.9.1.4 adiante, e



(c) mediante solicitação de saque feita pela Companhia acompanhada dos seguintes documentos:

5.5.1 Documentos necessários para realização do primeiro saque de recursos para o financiamento dos Empreendimentos Elegíveis a serem encaminhados ao Agente Fiduciário:

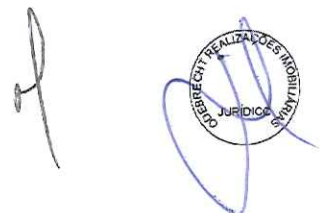
- (i) cópia autenticada do Registro de Incorporação do empreendimento que será financiado com os recursos do saque solicitado;
- (ii) relatório emitido pelo Agente de Obras, na forma do modelo constante do Anexo IV desta Escritura, apresentando e validando o cronograma físico-financeiro atualizado do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado e (a) atestando que o empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado está em dia com relação ao seu cronograma e que o empreendimento ainda não tenha concluído 50% (cinquenta por cento) de seu cronograma físico na data de solicitação do saque; (b) atestando o Custo de Produção total do empreendimento; e (c) declarando que foi contratado pela Companhia para acompanhamento do cronograma físico-financeiro por meio de emissão dos relatórios periódicos nos termos do Anexo VII desta Escritura (1) sempre que solicitado pela Companhia ou (2) 3 (três) meses após a data do relatório mencionado nesta alínea ou do último relatório periódico emitido, o que ocorrer primeiro;
- (iii) relatório do Agente de Garantias, conforme modelo apresentado no Anexo V, (a) indicando o VGV das unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, o VGV do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado, bem como a “Proporção de unidades financiáveis pelo SFH”, conforme os critérios identificados no Anexo XI desta Escritura, (b) indicando o valor de comercialização médio das unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo para financiamento permitido pelo SFH do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado e informar se tal valor médio é superior ou não ao estabelecido na Resolução do

[Handwritten signature]



Conselho Curador do FGTS n.º 460/04 para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, (c) indicando, caso solicitado pela Companhia ao Agente de Garantias, o Valor Atribuído dos Recebíveis do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado, se houver, bem como Recebíveis de outros empreendimentos, sejam eles Empreendimentos Elegíveis ou não, se houver a necessidade de apresentar Recebíveis adicionais aos indicados no último relatório mensal do Agente de Garantias para viabilizar o saque solicitado, e (d) atestando a venda de, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total de unidades do empreendimento para o qual é solicitada a liberação;

- (iv) comunicação da Companhia identificando o Empreendimento Elegível e, se necessário, informando sobre a cessão de Recebíveis de outros empreendimentos que não os Empreendimentos Elegíveis, ou o contrato de adesão, devidamente assinado pela SPE que desenvolva o empreendimento que será financiado com os recursos do saque solicitado ou cujos Recebíveis estejam sendo dados em garantia, ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma dos modelos de anexos A, B e C, constantes do Anexo I desta Escritura;
- (v) contrato assinado de alienação fiduciária das ações/quotas da SPE que desenvolva o empreendimento que será financiado com os recursos do saque solicitado, na forma do modelo constante do Anexo II desta Escritura;
- (vi) para Empreendimentos Elegíveis que estejam sendo desenvolvidos diretamente pela Companhia, sem intermediação de SPE, (1) a escritura de hipoteca do terreno, devidamente assinada pela Companhia, bem como o comprovante do pedido de averbação da constituição do patrimônio de afetação no competente Cartório de Registro de Imóveis ou (2) a Carta Garantia do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado;
- (vii) declaração da Companhia, feita na própria solicitação de saque, na forma do modelo constante do Anexo VI desta Escritura, de que (a) não está inadimplente com as obrigações desta Escritura; (b) até a data do pedido de



liberação de recursos, não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado descritas na Cláusula 7.21 desta Escritura; e (c) as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura permanecem válidas e regulares na data de solicitação do saque pela Companhia;

- (viii) certidão atualizada da matrícula do imóvel obtida no competente Cartório de Imóveis evidenciando a titularidade da propriedade do respectivo imóvel em nome da Companhia, da Bairro Novo ou das SPE;
- (ix) documentos relativos à licitação de terrenos, no caso de empreendimento desenvolvido em sistema de Parceria Público Privada (PPP) aprovados pelos Debenturistas como Empreendimento Elegível em Assembléia Geral de Debenturistas; e
- (x) documentos societários comprovando a regular constituição das SPE, bem como o seu controle pela Companhia ou pela Bairro Novo, conforme o caso.

5.5.1.1 Para os Empreendimentos Elegíveis para os quais a Companhia tenha apresentado o relatório do Agente de Garantias indicado na alínea (iii) da Cláusula 5.5.1 acima, o Agente Fiduciário deverá calcular o Valor Financiado, bem como apurar se o valor solicitado para saque respeita os limites indicados na Cláusula 5.3, considerando apenas a parcela de Custo de Produção indicado no relatório do Agente de Obras indicado na alínea (ii) da Cláusula 5.5.1 acima para os tipos de unidades habitacionais cujo valor de comercialização menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH, conforme indicado no relatório do Agente de Garantias. O Valor Financiado de cada empreendimento deverá ser calculado com base na “Proporção de unidades financiáveis pelo SFH” indicado no relatório do Agente de Garantias indicado na alínea (iii) da Cláusula 5.5.1 acima e no “Custo de Produção” indicado no relatório do Agente de Obras indicado na alínea (ii) da Cláusula 5.5.1 acima, e com base na seguinte fórmula:

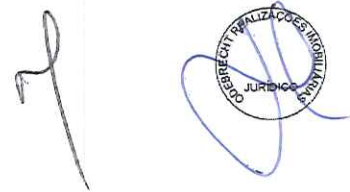
Valor Financiado = [(Máximo de 80% do VGV das unidades enquadradas no SFH), limitado à (“Proporção de unidades financiáveis pelo SFH”) x (90% “Custo de Produção”)]

5.5.1.2 Antes da liberação do valor solicitado no primeiro saque de qualquer Empreendimento Elegível, o Agente Fiduciário deverá submeter tal solicitação, juntamente com todos os documentos que acompanham tal solicitação à aprovação dos Debenturistas em até um dia útil após o recebimento de tais documentos pelo Agente Fiduciário. Se não

houver manifestação expressa em sentido contrário de Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação e devidamente justificada no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento dos documentos enviados pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá considerar que o empreendimento é elegível para ser financiado com os recursos da Emissão e deverá liberar os recursos do primeiro saque solicitado. Caso Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação solicitem informações e documentos adicionais relativos aos empreendimentos, que tais Debenturistas, a seu critério, entendam necessários para a comprovação do atendimento das condições para utilização dos recursos pela Companhia, o Agente Fiduciário deverá solicitá-los à Companhia em até um dia útil após o recebimento de tais solicitações pelo Agente Fiduciário e os Debenturistas terão o prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento das informações solicitadas para manifestar-se a respeito, sendo que se não houver manifestação expressa em sentido contrário de Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação e devidamente justificada no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento dos documentos enviados pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá considerar que o empreendimento é elegível para ser financiado com os recursos da Emissão e deverá liberar os recursos do primeiro saque solicitado.

5.5.2 Documentos necessários para realização dos demais saques de recursos para o financiamento dos Empreendimentos Elegíveis:

- (i) o último relatório de acompanhamento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Elegível que será financiado pelos recursos do saque solicitado emitido pelo Agente de Obras, na forma do modelo constante do Anexo VII desta Escritura, atestando que o Empreendimento Elegível atende os requisitos de percentual concluído do cronograma físico para o valor de saque solicitado e não apresenta atraso superior a 90 (noventa) dias do respectivo cronograma físico;
- (ii) somente caso ainda não tenha sido apresentado, relatório do Agente de Garantias, na forma do modelo constante do Anexo V desta Escritura, (a) indicando o VGV das unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, o VGV do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado, bem como a “Proporção de unidades financiáveis pelo SFH”, conforme os critérios identificados no Anexo XI desta Escritura, (b) o valor de



comercialização médio das unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo para financiamento permitido pelo SFH do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado e informar se tal valor médio é superior ou não ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, e (c) indicando, caso solicitado pela Companhia ao Agente de Garantias, o Valor Atribuído dos Recebíveis do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado, bem como Recebíveis de outros empreendimentos, sejam eles Empreendimentos Elegíveis ou não, se houver a necessidade de apresentar Recebíveis adicionais aos indicados no último relatório mensal do Agente de Garantias para viabilizar o saque solicitado;

- (iii) se necessário, comunicação da Companhia informando sobre a cessão de Recebíveis de outros empreendimentos que não os Empreendimentos Elegíveis, ou o contrato de adesão, devidamente assinado pela SPE que desenvolva o empreendimento cujos Recebíveis estejam sendo dados em garantia, ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma dos modelos de anexos B e C, constantes do Anexo I desta Escritura;
- (iv) para Empreendimentos Elegíveis que estejam sendo desenvolvidos diretamente pela Companhia, certidão atualizada da matrícula do imóvel ou a respectiva cópia autenticada comprovando a averbação da constituição do patrimônio de afetação no competente Cartório de Registro de Imóveis; e
- (v) declaração da Companhia, na forma do modelo constante do Anexo VI desta Escritura de que (a) não está inadimplente com as obrigações desta Escritura; (b) até a data do pedido de liberação de recursos, não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado descritas na Cláusula 7.21 desta Escritura; e (c) as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura permanecem válidas e regulares na data de solicitação do saque pela Companhia.

1



5.5.3 Especificamente para Empreendimentos Elegíveis Associativos, além da solicitação de saque, na forma do modelo constante do Anexo VI desta Escritura, a Companhia deverá apresentar a Carta Garantia e os documentos listados nas alíneas (i) a (iv) da Cláusula 5.5.1 acima, caso ainda não tenha apresentado. O montante a ser liberado deverá ser equivalente à diferença do Valor Financiado e do total já sacado pela Companhia para financiamento de determinado Empreendimento Elegível Associativo, sendo que o Agente Fiduciário deverá instruir o banco depositário da Conta de Liquidação ou das contas em que se encontrarem o Saldo Bloqueado, conforme a origem dos recursos, a transferir tal montante diretamente para a Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo correspondente. Quando da liberação de qualquer valor para a Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo, o Agente Fiduciário não deverá exigir a apresentação Recebíveis cujo Valor Atribuído seja equivalente aos percentuais indicados na subcláusula 7.9.1.4 adiante.

5.5.4 Especificamente para o saque para Empreendimentos Elegíveis Associativos, fica a Companhia dispensada da apresentação dos relatórios de acompanhamento do Agente de Obras, passando a medição a ser acompanhada pela Caixa Econômica Federal nos termos do financiamento na modalidade de crédito associativo.

- 5.6 O segundo saque de recursos somente ocorrerá caso o relatório do Agente de Garantias, na forma do modelo constante do Anexo V desta Escritura, já tenha sido entregue pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá calcular o Valor Financiado, bem como apurar se o valor solicitado para saque respeita os limites indicados nas Cláusulas 5.3, com base na fórmula identificada na cláusula 5.5.1.1 acima.
- 5.7 Caso a “Proporção de unidades financiáveis pelo SFH” indicada no relatório emitido pelo Agente de Garantias mencionado no item “ii” da Cláusula 5.5.1 acima seja diferente do resultado da divisão do VGV de unidades habitacionais cujos valores de comercialização sejam menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH pelo VGV total do Empreendimento Elegível em questão informado pela própria Companhia quando da solicitação do primeiro saque nos termos da cláusula 5.5.1.2 acima, de modo que afete o resultado da apuração do Valor Financiado feita pelo Agente Fiduciário nos termos da cláusula 5.5.1.1 acima, a diferença entre o Valor Financiado calculado quando do primeiro saque e o Valor Financiado calculado com base nos dados obtidos do relatório do Agente de Garantias deverá ser compensada no segundo saque.

5.7.1 Caso os valores de comercialização médio informados pela Companhia nos termos da cláusula 5.5.1.2 acima e pelo relatório do Agente de Garantias

[Assinatura]



DUCEP

mencionado no item “ii” da Cláusula 5.5.1 acima de um mesmo Empreendimento Elegível apresentem classificações diferentes com relação aos parâmetros de Habitação Popular estabelecidos na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, o Agente Fiduciário deverá recalcular a Remuneração (conforme definida na Cláusula 7.13.1 desta Escritura) que tenha sido calculada com base nas informações fornecidas pela Companhia com base na cláusula 5.5.1.2 acima de modo que seja compensada a diferença, positiva ou negativa, no pagamento da Remuneração subsequente de vencimento mais próximo à da data do segundo saque.

- 5.8 A qualquer momento, a Companhia poderá apresentar solicitação de saque do total do Valor Financiado ou do valor que, somado ao montante dos saques já realizados para determinado Empreendimento Elegível, seja igual ao total do Valor Financiado mediante a apresentação ao Agente Fiduciário da Carta Garantia qualificando o Empreendimento Elegível como Empreendimento Elegível Associativo. Caso nenhum saque tenha sido efetuado para o Empreendimento Elegível Associativo, a Companhia deverá apresentar, além da Carta Garantia, os documentos determinados na Cláusula 5.5.3 acima. Para a aprovação do saque solicitado nos termos desta cláusula, não é necessário que o último relatório mensal do Agente de Garantias, emitido nos termos da subcláusula 7.9.1.5 adiante, indique Recebíveis cujo Valor Atribuído seja suficiente para cobrir o valor do saque solicitado. O valor liberado deverá ser transferido para a respectiva Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo.
- 5.9 Caso haja algum Empreendimento Elegível que já seja financiado com recursos das Debêntures que apresente atraso superior a 90 (noventa) dias em seu cronograma físico, novas solicitações de saque para tal Empreendimento Elegível somente dar-se-ão após a aprovação de novo cronograma físico-financeiro atestado pelo Agente de Obras a ser apresentado pela Companhia no prazo de 5 (cinco) dias contados da verificação de tal atraso. A aprovação poderá ser dada por Debenturistas representando mais da metade das Debêntures em Circulação (conforme definido na subcláusula 11.7 desta Escritura) ou, somente nas hipóteses abaixo, pelo Agente Fiduciário:
- (i) os ajustes no cronograma não ultrapassem 5% (cinco por cento) do tempo inicialmente previsto para conclusão da obra;
 - (ii) os ajustes no cronograma não impliquem alteração na data de conclusão da obra;
 - (iii) o atraso tenha ocorrido devido a guerras, sabotagens, bloqueios militares, revoltas, motins, comoções civis ou outros atos de inimigos públicos, greve patronal ou outra perturbação industrial ou trabalhista de âmbito nacional ou regional, que comprovadamente afetaram o cumprimento do cronograma do empreendimento em atraso; e

- (iv) o atraso tenha ocorrido devido a tempestades, inundações, deslizamentos de terra, raios, terremotos ou outros abalos sísmicos, que comprovadamente afetaram o cumprimento do cronograma do empreendimento em atraso.

5.9.1 Nos casos em que a aprovação somente possa ser dada pelos Debenturistas, observado os prazos de convocação de assembléia geral de Debenturistas estipulados em lei, os Debenturistas deverão ter recebido novo cronograma físico-financeiro atestado pelo Agente de Obras 10 (dez) dias antes da assembléia convocada para sua aprovação. Nos casos em que a convocação estiver dispensada, os Debenturistas terão 10 (dez) dias contados do recebimento do cronograma físico-financeiro atestado pelo Agente de Obras para se manifestarem sobre a aprovação do novo cronograma físico-financeiro do Empreendimento Elegível em atraso ou se o Empreendimento Elegível deve ser excluído do rol de empreendimentos financiados com recursos da Emissão. Caso o novo cronograma não seja aprovado por Debenturistas que representem, no mínimo, mais da metade das Debêntures em Circulação, os Recebíveis do Empreendimento Elegível atrasado deverão ser desconsiderados para fins do cálculo do percentual de Recebíveis dados em garantia e a Companhia deverá apresentar outros Recebíveis de modo a cumprir com a Garantia Mínima.

- 5.10 A Companhia poderá apresentar solicitações de saque dos Empreendimentos Elegíveis até o 54º (quinquagésimo quarto) mês após a Data de Emissão, desde que o valor do Saldo Liberado somado ao do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos não ultrapasse o valor das Debêntures em Circulação.
- 5.11 Caberá ao Agente Fiduciário verificar que o montante solicitado para saque está de acordo com os percentuais do Valor Financiado indicado nas cláusulas 5.2. e 5.3, bem como com o limite tratado na cláusula 5.10 acima, e, para saques solicitados a partir do primeiro dia útil do 13º (décimo terceiro) mês, que o último relatório mensal do Agente de Garantias, emitido nos termos da subcláusula 7.9.1.5 adiante, indique Recebíveis cujo Valor Atribuído seja equivalente ao percentual indicado na subcláusula 7.9.1.4 adiante somando-se o valor do saque ao Saldo Liberado.

6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- 6.1 Colocação. As Debêntures serão objeto de esforços restritos de distribuição pública exclusivamente a investidores qualificados nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta”), com intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador”), sendo

1



JUCESP
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS").

- 6.2 *Prazo de Subscrição.* As Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até 30 (trinta) dias contados da data de obtenção do registro desta Escritura na JUCESP e deverão ser integralizadas na data de sua subscrição, devendo a subscrição e integralização de todas as Debêntures ocorrer numa mesma data.
- 6.3 *Forma de Subscrição.* As Debêntures serão registradas para distribuição primária no SDT administrado e operacionalizado pela CETIP.
- 6.4 *Forma e Preço de Integralização.* As Debêntures serão integralizadas à vista, pelo seu Valor Nominal, no ato da subscrição e em moeda corrente nacional após o registro desta Escritura na JUCESP, conforme procedimentos da CETIP.
- 6.4.1 O montante integralizado não liberado pelo Agente Fiduciário para utilização da Companhia, bem como o Saldo Bloqueado, poderão ser, mediante instruções por escrito da Companhia ao banco depositário da Conta de Liquidação e das contas em que o Saldo Bloqueado se encontrar, investidos na aquisição de quotas do Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo ou outros fundos de investimento com carteira de investimento constituída por títulos de renda fixa administrados pela Caixa Econômica Federal e liquidez necessária a permitir a utilização dos respectivos recursos de acordo com os termos desta Escritura.
- 6.4.2 Os rendimentos dos fundos de investimento citados acima deverão ser destinados ao pagamento da Remuneração (conforme definido na cláusula 7.13.1 desta Escritura). O montante dos rendimentos que exceder o valor da Remuneração, se houver, poderá ser liberado para utilização da Companhia desde que não tenha ocorrido o descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura.
- 6.5 *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizada através da CETIP, observando-se os termos da Instrução CVM 476.
- 6.6 *Banco Mandatário e Agente Escriurador.* O banco mandatário da Emissão é o Banco Itaú S.A. ("Banco Mandatário"). A instituição depositária e agente escriturador das Debêntures é a Itaú Corretora de Valores S.A. ("Agente Escriurador").

7. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

- 7.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Companhia.
- 7.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Oferta é de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).
- 7.3 *Quantidade.* Serão emitidas 600 (seiscentas) Debêntures.
- 7.4 *Valor Nominal.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal").
- 7.5 *Séries.* A Emissão será realizada em série única.
- 7.6 *Forma.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Agente Escriturador, como prestador de serviços de escrituração, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la na prestação de serviços de escrituração ("Instituição Depositária"). Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas na CETIP, será expedido por esta um extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de Debêntures.
- 7.7 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações.
- 7.8 *Espécie e Limite de Emissão.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, respeitado, assim, na data de assinatura desta Escritura, o limite de emissão equivalente a, no máximo, 80% (oitenta por cento) do montante das garantias reais, previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme evidenciado abaixo:

Garantia Real Inicial

Valor da Garantia Real Inicial (R\$ mil)	Percentual do Valor da Garantia Real / valor da Emissão (mínimo de 125%)
1.323.000,00	220,50%

7.8.1 A garantia real inicial constitui-se (i) alienação fiduciária das ações da Bairro Novo, no valor de R\$ 993.000.000,00 (novecentos e noventa e três milhões de reais), conforme valor de mercado avaliado por MZ Consult Serviços & Negócios Ltda. em julho de 2009; e (ii) hipoteca do terreno da Fazenda Sauípe no valor de R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), conforme avaliação feita pela CB Richard Ellis em março de 2008.

[Assinatura]



7.8.2 A Companhia deverá apresentar a certidão atualizada da matrícula nº 14.046 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mata de São João, no Estado da Bahia, com o registro da hipoteca da Fazenda Sauípe em até 30 (trinta) dias após a assinatura desta Escritura.

7.8.3 O terreno da Fazenda Sauípe (imóvel de matrícula nº 14.046 registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mata de São João, no Estado da Bahia) hipotecado em garantia da Emissão poderá ser desmembrado e/ou remembrado, assim como os imóveis resultantes de futuros desmembramentos e/ou remembramentos, desde que: (i) a Emissora apresente ao Agente Fiduciário todas as certidões das matrículas individuais das áreas desmembradas e/ou remembradas, com o registro da hipoteca em garantia à Emissão em até 60 (sessenta) dias contados da data de prenotação no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mata de São João, no Estado da Bahia, do pedido de registro de cada desmembramento ou remembramento efetuado; e (ii) a Emissora, em até 30 (trinta) dias, após o prazo previsto no item (i) acima, (1) apresente laudo de avaliação de empresa de reconhecida capacidade técnica, que ateste que o valor de avaliação de todos os imóveis gravados resultantes de tais desmembramentos e/ou remembramentos, em conjunto, é igual ou superior a R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), ou (2) deposite na Conta de Liquidação montante equivalente à diferença positiva, se houver, entre R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) e a somatória de todos os valores de avaliação dos imóveis gravados resultantes de tais desmembramentos e/ou remembramentos.”

7.9 *Garantias Reais Adicionais.* Além da garantia real mencionada anteriormente, as Debêntures serão garantidas (i) pela cessão fiduciária dos Recebíveis dos Empreendimentos Elegíveis, (ii) pela alienação fiduciária das ações/quotas das SPE e (iii) pela hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos Elegíveis desenvolvidos diretamente pela Companhia sem intermédio de SPE, conforme disposto a seguir.

7.9.1 Sem prejuízo de a Companhia poder desenvolver Empreendimentos Elegíveis utilizando-se do mecanismo do patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e de poder desenvolver Empreendimentos Associativos, à medida em que forem sendo constituídas novas SPE, a Companhia deverá constituir e fazer com que as SPE, inclusive as SPE controladas pela Bairro Novo, constituam as seguintes garantias:

- (i) cessão de Recebíveis, de modo que, no total, sejam cedidos Recebíveis cujo Valor Atribuído (conforme definido na subcláusula 7.9.1.6 desta Escritura) seja equivalente, no mínimo, aos percentuais indicados na subcláusula 7.9.1.4, nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita,

[Assinatura]



Administração de Contas e Outras Avenças” constante do Anexo I desta Escritura e observadas as subcláusulas 7.9.1.1, 7.9.1.5, e 7.9.1.6 adiante;

(ii) alienação fiduciária das ações/quotas da SPE, nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas em Garantia” constante do Anexo II desta Escritura; e

(iii) Hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos Elegíveis financiados com recursos da Emissão que sejam desenvolvidos diretamente pela Companhia, sem intermediação de SPE, nos termos do modelo de “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca” constante do Anexo III desta Escritura, bem como a afetação do patrimônio deste Empreendimento Elegível, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

7.9.1.1 As garantias reais constituídas não garantirão exclusivamente a parcela da Emissão destinada ao financiamento de determinado Empreendimento Elegível, mas sim o montante total de dívida representado pelas Debêntures em Circulação (conforme definido na cláusula 11.7 desta Escritura).

7.9.1.2 Para fins do acompanhamento pelo Agente Fiduciário do limite mínimo de garantia de emissão, conforme determinado na legislação, as garantias citadas nos itens (i) e (ii) da Cláusula 7.9.1, serão avaliadas pelos seguintes critérios:

- Os Recebíveis alienados fiduciariamente pelos Empreendimentos Elegíveis serão avaliados de acordo com seu Valor Atribuído (conforme definido na subcláusula 7.9.1.6 desta Escritura); e
- As quotas/ações das SPE alienadas fiduciariamente citadas no item (ii) da Cláusula 7.9.1 acima, serão avaliadas por seu valor patrimonial ou pelo seu valor de mercado mediante apresentação de avaliação feita por empresa independente aprovada por Debenturistas representando mais da metade das Debêntures em Circulação.

7.9.1.2.1. A constituição da alienação fiduciária de quotas/ações das SPE após a data desta Escritura com base no item (ii) da Cláusula 7.9.1 acima será considerada pelo Agente Fiduciário no acompanhamento do limite mínimo de garantia de emissão conforme determinado na legislação, e todas quotas/ações alienadas serão avaliadas pelo valor patrimonial que lhe for

1



atribuído no momento da averiguação feita pelo Agente Fiduciário.

7.9.1.3 Com relação ao Empreendimento Elegível que seja excluído do financiamento desta Emissão nos termos da Cláusula 5.9.1, as garantias de cessão de seus Recebíveis, de alienação das ações/quotas da respectiva SPE, se houver, ou a hipoteca de seu terreno, se houver, deverão ser liberadas mediante entrega à Companhia, pelo Agente Fiduciário, de termo de quitação nos termos do modelo constante no Anexo X desta Escritura ("Termo de Quitação") e de termo de cancelamento de hipoteca nos termos do modelo constante no Anexo IX desta Escritura ("Termo de Cancelamento de Hipoteca") no dia útil seguinte à data de exclusão do Empreendimento Elegível nos termos da Cláusula 5.9.1. O Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Garantias sobre a exclusão do empreendimento do rol de empreendimentos financiados pelas Debêntures no mesmo dia da entrega do Termo de Quitação à Companhia, de modo que o Agente de Garantias reflita tal exclusão em seu próximo relatório mensal.

7.9.1.4 A Companhia deverá, a partir do primeiro ano, fazer com que o Agente de Garantias apresente relatórios mensais nos termos do modelo constante no Anexo VIII desta Escritura, contendo a relação dos Recebíveis e dos respectivos Valores Atribuídos, e atestando que:

- A partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês após a Data de Emissão, a cessão de Recebíveis representa um Valor Atribuído (conforme definido na subcláusula 7.9.1.6 desta Escritura) equivalente a, pelo menos, 40% (quarenta por cento) do Saldo Liberado.
- A partir do primeiro dia do 19º (décimo nono) mês após a Data de Emissão, a cessão de Recebíveis representa um Valor Atribuído equivalente a, pelo menos, 80% (oitenta por cento) do Saldo Liberado.
- A partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês a contar da Data de Emissão, a cessão de Recebíveis representa um Valor Atribuído equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Liberado.

7.9.1.5 Para verificação da cessão de Recebíveis nos percentuais indicados na subcláusula 7.9.1.4 acima, a partir do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão das Debêntures, a Companhia deverá fazer com que o Agente de Garantias calcule e apresente mensalmente até o dia 15 de cada mês calendário ao Agente Fiduciário, ou no dia útil seguinte, caso o dia

15 não seja dia útil, relatórios de controle de Recebíveis, conforme modelo constante do Anexo VIII desta Escritura emitidos com base nos critérios identificados no Anexo XI desta Escritura. O primeiro relatório deverá ser apresentado até o dia 15 do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão e o último relatório, até o dia 15 do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão. O Agente Fiduciário deverá verificar se o Saldo Liberado é menor ou igual à divisão do Valor Atribuído total dos Recebíveis informado no relatório do Agente de Garantias pelo Fator de Garantia Mínimo. Caso o Saldo Liberado for maior do que o resultado da divisão mencionada anteriormente, o Agente Fiduciário deverá comunicar à Companhia para que esta deposite recursos nas contas vinculadas à Emissão, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura.

7.9.1.6 Para fins do acompanhamento da cessão de Recebíveis pelo Agente Fiduciário de que trata o item (i) da Cláusula 7.9.1, observada a subcláusula 7.9.1.7 adiante, o Agente de Garantias, atendidos os critérios de avaliação definidos no Anexo XI desta Escritura, deverá atribuir, aos Recebíveis, os valores (“Valor Atribuído”) e observados os seguintes requisitos:

- (i) os Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis e de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis e que não sejam Recebíveis Associativos, mas cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente ao seu Fluxo Futuro;
- (ii) os Recebíveis Associativos terão valor equivalente a 120% (cento e vinte por cento) de seu Fluxo Futuro;
- (iii) os Recebíveis decorrentes do valor de venda futura de (1) quaisquer unidades habitacionais em construção ou que já tenham obtido o habite-se de Empreendimentos Associativos, ou (2) quaisquer unidades habitacionais de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Associativos, sejam eles Empreendimentos Elegíveis ou não e que já tenham obtido o habite-se, terão valor equivalente a 80% (oitenta por cento) do seu Fluxo Futuro, apurado conforme critérios definidos no Anexo XI desta Escritura;
- (iv) Os Recebíveis decorrentes do valor de venda futura de unidades habitacionais em construção de Empreendimentos Elegíveis que não pertençam a



Empreendimentos Associativos terão valor equivalente a 60% (sessenta por cento) do seu Fluxo Futuro, apurado conforme critérios definidos no Anexo XI desta Escritura;

- (v) os Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis e os Recebíveis de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis e que não sejam Recebíveis Associativos cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) de seu Fluxo Futuro até que o Agente de Garantias conclua a análise da performance de pagamento de tais Recebíveis, sendo certo que o Valor Atribuído de tais Recebíveis não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da Garantia Mínima.

7.9.1.6.1. A soma do Valor Atribuído dos Recebíveis decorrentes do valor de venda futura de unidades habitacionais de quaisquer empreendimentos, sejam eles Empreendimentos Elegíveis ou não, e do Valor Atribuído dos Recebíveis decorrentes da venda de unidades habitacionais de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis, não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) do total da Garantia Mínima.

7.9.1.6.2. O Valor Atribuído dos Recebíveis citados na Cláusula 7.9.1.6.1 acima somente poderá ser considerado no cálculo da Garantia Mínima caso os demais Recebíveis sejam insuficientes para compor tal Garantia Mínima.

7.9.1.6.3. O Agente de Garantias, com base no último relatório do Agente de Obras, desconsiderará os Recebíveis oriundos do Empreendimento Elegível que apresente atraso superior a 90 (noventa) dias em seu cronograma físico após decorrido o prazo mencionado na cláusula 5.9.1 acima.

7.9.1.6.4. A análise da performance de pagamento dos Recebíveis, pelo Agente de Garantias, a que se refere o item (v) da cláusula 7.9.1.6 acima, deverá considerar, após o prazo de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato de compra e venda da unidade habitacional, um histórico mínimo de 12 (doze) parcelas de pagamento, sendo que, na hipótese de histórico superior a este mínimo, serão consideradas as 12 (doze) últimas parcelas, período após o qual o crédito poderá

ser computado no índice de garantia, desde que aprovado pelo Agente de Garantias.

7.9.1.6.5. O Agente de Garantia deverá concluir a análise dos Recebíveis que estejam sob sua análise, nos termos do item (v) da Cláusula 7.9.1.6. acima, em até 12 (doze) meses após a assinatura do contrato de compra e venda da unidade habitacional, sendo que caso após tal período não haja um histórico mínimo de 12 (doze) parcelas, tais Recebíveis terão seu Valor Atribuído igual a zero, exceto se o Agente de Garantias de outra forma aprove o crédito do devedor dos Recebíveis. Após tal análise, caso o Agente de Garantia aprove tais Recebíveis, estes passarão a ser considerados por valor equivalente aos descritos nos itens (i) e (ii) da Cláusula 7.9.1.6., e caso os reprove, tais Recebíveis deverão ser desconsiderados do cálculo da Garantia Mínima.

7.9.1.7 Os recursos provenientes dos Recebíveis cedidos em garantia a esta Emissão que forem depositados, até o último dia do 12º (décimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, em conta bancária de titularidade da Companhia deverão ser disponibilizados para livre utilização da Companhia no dia útil seguinte ao do seu depósito. A partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, os recursos oriundos dos recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista deverão ser depositados em contas vinculadas à Emissão, nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura, sendo que tais recursos poderão ser liberados à Companhia desde que (i) a Companhia esteja cumprindo a todas as obrigações desta Escritura; (ii) a Companhia esteja cumprindo a Garantia Mínima; e, adicionalmente, (iii) haja um excedente de valor de garantia em Recebíveis de modo que somente será liberado à conta de livre movimentação da Companhia a parcela do Valor Atribuído dos Recebíveis cedidos que sobejar o valor necessário à composição da Garantia Mínima e o valor da Remuneração e da parcela de amortização, se houver, a serem pagas nos 6 (seis) meses seguintes. A liberação de que trata esta cláusula somente se refere aos valores depositados nas contas vinculadas à Emissão e não contempla os recursos existentes na Conta de Liquidação, que serão liberados nos termos da Cláusula 5 desta Escritura. A partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, será bloqueado, nos termos previstos no modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” constante do Anexo I desta Escritura, o maior valor entre (1) o valor da Remuneração (conforme definido na Cláusula 7.13.1 desta Escritura) e da



parcela de amortização, se houver, a ser em pagas nos 6 (seis) meses seguintes à data de apuração do montante bloqueado; e (2) o resultado, se positivo, do Valor da Emissão, somado do valor da Remuneração a ser paga nos 6 (seis) meses seguintes à data de apuração do montante bloqueado, subtraído (a) do saldo da Conta de Liquidação, (b) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos e (c) da divisão do Valor Atribuído dos Recebíveis pelo Fator de Garantia Mínimo.

7.9.1.8 Com exceção do montante destinado à Conta Reserva do Serviço da Dívida prevista no modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” constante do Anexo I desta Escritura, o Saldo Bloqueado (i) deverá ser utilizado para amortizar ou resgatar antecipadamente as Debêntures ou (ii) poderá ser liberado, integral ou parcialmente, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Elegíveis, mediante solicitação de saque feita pela Companhia até o último dia útil do 54º (quinquagésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão feita em conformidade com o disposto na cláusula 5.5 desta Escritura.

7.9.1.9 A Companhia poderá excluir Empreendimentos Elegíveis do rol de empreendimentos financiados pelas Debêntures e solicitar, ao Agente Fiduciário, a liberação das respectivas garantias, mediante a entrega do Termo de Quitação e do Termo de Cancelamento de Hipoteca, somente caso esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura e os Recebíveis correspondentes ao Empreendimento Elegível em questão não sejam necessários para a composição da Garantia Mínima e quando houver:

(i) resgate parcial e/ou amortização antecipada das Debêntures na proporção da Emissão que for utilizada para financiamento do respectivo Empreendimento Elegível. Neste caso, as garantias serão liberadas mediante a entrega pelo Agente Fiduciário, à Companhia, do Termo de Quitação e do Termo de Cancelamento de Hipoteca em até 5 (cinco) dias úteis após (1) a data de pagamento do resgate e/ou amortização antecipada e (2) o recebimento, pelo Agente Fiduciário, de comunicação da Companhia identificando o Empreendimento Elegível cujas garantias devam ser liberadas, sendo que o Agente Fiduciário somente emitirá o Termo de Quitação e o Termo de Cancelamento de Hipoteca caso o valor total que tiver sido sacado para financiar o Empreendimento Elegível em questão for menor ou igual ao do resgate e/ou amortização efetuado. Caso seja realizado um resgate antecipado, este resgate deverá ser efetuado nos termos da Cláusula 7.15 desta Escritura. Caso seja realizada a amortização parcial antecipada, esta deverá abranger a totalidade das Debêntures em Circulação.



(ii) depósito de recursos, nas contas vinculadas à Emissão previstas no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura, de valor igual ou maior ao valor total que tiver sido sacado para financiar o Empreendimento Elegível em questão. Neste caso, as garantias serão liberadas mediante a entrega pelo Agente Fiduciário, à Companhia, do Termo de Quitação e do Termo de Cancelamento de Hipoteca em até 5 (cinco) dias úteis após (1) a data de tal depósito na conta vinculada do Empreendimento Elegível cujas garantias deverão ser liberadas e (2) o recebimento, pelo Agente Fiduciário, de comunicação da Companhia informando-o sobre tal depósito acompanhado de documento comprovando a obtenção de outra fonte de financiamento para o Empreendimento Elegível cujas garantias devam ser liberadas, como por exemplo contrato de “plano empresário” ou outros tipos de financiamento, sendo que o Agente Fiduciário somente emitirá Termo de Cancelamento de Hipoteca caso o valor total que tiver sido liberado para financiar o Empreendimento Elegível em questão for menor ou igual ao do depósito efetuado.

(iii) repasse dos contratos de venda das unidades habitacionais para financiamento ao cliente por bancos, devidamente comprovado por depósito com identificação das unidades habitacionais do Empreendimento Elegível cujo crédito imobiliário com a Companhia ou a SPE, conforme o caso, estiver sendo quitado. Neste caso, a hipoteca da fração ideal correspondente às unidades habitacionais cujo contrato de venda esteja sendo quitado pelo banco que financiará o comprador do imóvel deverá ser liberada do gravame hipotecário mediante entrega à Companhia, pelo Agente Fiduciário, de Termo de Cancelamento de Hipoteca em até 5 (cinco) dias úteis após a data de tal depósito na conta vinculada do Empreendimento Elegível cuja hipoteca deverá ser cancelada, sendo que somente será cancelada a parcela da hipoteca referente às unidades habitacionais cuja venda esteja sendo quitada, conforme verificação pelo Agente Fiduciário do referido depósito. O Agente Fiduciário deverá entregar à Companhia o Termo de Quitação para liberação da alienação fiduciária das ações/quotas da respectiva SPE, se houver, bem como pela cessão de Recebíveis de determinado Empreendimento Elegível, na mesma data em que entregar à Companhia o Termo de Cancelamento de Hipoteca da última unidade habitacional financiada pelas Debêntures de Empreendimento Elegível em questão.

7.9.1.9.1. O Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Garantias sobre a exclusão do empreendimento do rol de empreendimentos financiados pelas Debêntures no mesmo dia da entrega do Termo de Quitação à Companhia, de modo que o

1



Agente de Garantias reflita tal exclusão em seu próximo relatório mensal.

7.9.1.10 O Agente Fiduciário também deverá providenciar a liberação do gravame hipotecário caso o Empreendimento Elegível se torne um Empreendimento Elegível Associativo, caso em que a liberação deverá ocorrer concomitantemente à assinatura de contrato de crédito associativo com a Caixa Econômica Federal.

7.10 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia da efetiva subscrição e integralização das Debêntures, a ocorrer em 8 de outubro de 2009 (“Data de Emissão”).

7.11 *Prazo e Data de Vencimento.* Observado o disposto nesta Escritura, a data de vencimento ocorrerá no dia 8 de outubro de 2014 (“Data de Vencimento”).

7.12 *Pagamento do Valor Nominal.* O Valor Nominal das Debêntures será pago em 4 (quatro) parcelas semestrais e sucessivas, ocorrendo o primeiro pagamento em 08 de abril de 2013, e o último na Data de Vencimento. As parcelas do Valor Nominal das Debêntures serão pagas na seguinte proporção:

Parcela	Percentual do saldo remanescente do Valor Nominal a ser amortizado
1ª.	25,00%
2ª.	33,33%
3ª.	50,00%
4ª.	100,00%

7.13 *Remuneração.* As Debêntures serão remuneradas de acordo com o disposto a seguir:

- I. atualização monetária: o Valor Nominal das Debêntures não será atualizado; e
- II. juros remuneratórios: as Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil (“TR”), calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um “*cupom*”, revisado a cada Período de Capitalização de (i) 8,16% (oito inteiros e dezesseis centésimos por cento) aa. para a parcela dos recursos da Emissão não liberadas para uso pela Companhia, equivalente à soma dos saldos da Conta de Liquidação e do Saldo Bloqueado ou para a parcela que for utilizada para financiar Empreendimentos Elegíveis cujas unidades habitacionais apresentem valor de venda médio menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04



para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, e (ii) 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) aa. para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar Empreendimentos Elegíveis cujas unidades habitacionais apresentem valor de venda médio superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH. A TR deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

7.13.1 A remuneração será apurada pelo Agente Fiduciário em base de 252 dias úteis, calculado de forma *pro rata temporis*, ambos em regime de capitalização composta, incidente sobre o Valor Nominal de Emissão ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal) da Debênture, a partir da Data de Emissão, e informada à CETIP em cada Período de Capitalização. Os pagamentos serão realizados por meio do sistema da CETIP, ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

7.13.2 A Remuneração será apurada segundo a fórmula descrita abaixo:

$$R = \{VNe \times [(Fator_{TR} \times Fator_{Spread}) - 1]\}$$

sendo a expressão $(Fator_{TR} \times Fator_{Spread})$ calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

onde:

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

VNe = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator_{TR} = produtório das TR divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de pagamento da Remuneração subsequente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:



$$Fator_{TR} = \left[1 + \frac{TR_1}{100} \right]^{\frac{dup_1}{dut_1}} \times \left[1 + \frac{TR_2}{100} \right]^{\frac{dup_2}{dut_2}} \times \dots \times \left[1 + \frac{TR_n}{100} \right]^{\frac{dup_n}{dut_n}}$$

onde:

TR_1, TR_2, TR_n = TR das datas-base divulgadas pelo Banco Central do Brasil, para o Período de Capitalização, informada com 04 (quatro) casas decimais. Para fins desta Escritura, considerar-se-á como data-base o dia 08 (oito) de cada mês calendário após o mês da Data de Emissão;

dup = número de dias úteis compreendidos entre a data-base da TR utilizada e a data de cálculo, sendo “ dup ” um número inteiro;

dut = número de dias úteis para o período de vigência da TR utilizada, sendo “ dut ” um número inteiro;

$$Fator_{Spread} = \left(1 + \frac{Cupom}{100} \right)^{\frac{dup}{252}}$$

onde:

$Fator_{Spread}$ = fator do cupom de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

dup = número de dias úteis compreendidos entre a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data do cálculo da nova Remuneração do atual Período de Capitalização, sendo “ dup ” um número inteiro.

$Cupom$ = valor informado com 4 (quatro) casas decimais, com arredondamento, sendo 8,1600 (oito inteiros e dezesseis centésimos) para o primeiro Período de Capitalização e, para os demais Períodos de Capitalização, obtido pela seguinte fórmula:

$$Cupom = \left[[8,16] \times \left(\frac{VE - SL}{VE} \right) \right] + \left[\frac{([8,16] \times VT_1) + ([10,25] \times VT_2)}{38 \times VT} \right] \times \left(\frac{SL}{VE} \right)$$



PROCESSO
20.09.12

ou, se $VT = 0$, $Cupom = 8,1600$ (oito inteiros e dezesseis centésimos)

onde:

VE = Valor da Emissão;

Saldo Liberado = Saldo Liberado apurado na data do pagamento da Remuneração imediatamente anterior;

$$VT = V_{T1} + V_{T2}$$

V_{T1} = Valor Financiado dos Empreendimentos Elegíveis cujas unidades habitacionais apresentem valor médio de VGV das unidades habitacionais com valor de comercialização menor ou igual ao valor máximo estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular. Serão considerados apenas os Empreendimentos Elegíveis cujo primeiro saque tenha sido efetuado a partir da Data de Emissão e até a data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para a qual o Cupom está sendo calculado e que não tenha sido excluído do rol de empreendimentos financiados pelas Debêntures nos termos das Cláusulas 7.9.1.3 e 7.9.1.10, durante esse mesmo período. O V_{T1} deverá ser informado pelo Agente Fiduciário, com base nas informações recebidas do Agente de Garantias, nos termos do relatório constante no Anexo V desta Escritura.

V_{T2} = Valor Financiado dos Empreendimentos Elegíveis cujas unidades habitacionais apresentem valor médio de VGV das unidades habitacionais com valor de comercialização menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH, mas superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular. Serão considerados apenas os Empreendimentos Elegíveis cujo primeiro saque tenha sido efetuado a partir da Data de Emissão e até a data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para a qual o Cupom está sendo calculado e que não tenha sido excluído do rol de empreendimentos financiados pelas Debêntures nos termos das Cláusulas 7.9.1.3 e 7.9.1.10, durante esse mesmo período. O V_{T2} deverá ser informado

[Handwritten signature]



pelo Agente Fiduciário, com base nas informações recebidas do Agente de Garantias, nos termos do relatório constante no Anexo V desta Escritura.

7.13.3 A cada pagamento de Remuneração (conforme definido nesta cláusula), 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, do “cupom” de que trata esta Cláusula 7.13, será devido pelo(s) Debenturista(s) à Caixa Econômica Federal a título de comissão de estruturação, cuja apropriação ocorrerá quando do recebimento da Remuneração pela Caixa Econômica Federal, como gestora dos recursos do FGTS. A referida comissão será devida à Caixa Econômica Federal apenas com relação à quantidade de Debêntures detidas pelo FGTS ou seus veículos de investimentos, sendo certo que a referida comissão não será devida por quaisquer outros Debenturistas que venham a adquirir as Debêntures. O pagamento do valor devido a título de comissão de estruturação será liquidado diretamente entre as partes fora do âmbito da CETIP.

7.13.4 O período de capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na Data do Primeiro Pagamento da Remuneração, conforme definida no próximo item e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de 6 (seis) meses que se inicia em uma data de pagamento da Remuneração e termina na data de pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade. O pagamento da Remuneração será exigível somente no final de cada Período de Capitalização, sem prejuízo dos demais vencimentos previstos nesta Escritura.

7.13.5 A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 8 de abril de 2010 (“Data do Primeiro Pagamento da Remuneração”), e os demais a cada seis meses sendo o último pagamento na Data de Vencimento das Debêntures.

7.13.6 Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da TR por mais de 10 (dez) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, imediatamente, em caso de extinção da TR ou de impossibilidade de aplicação da TR por imposição legal ou determinação judicial, a TR, conforme o caso, deverá ser substituída pelo parâmetro determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal da TR, conforme o caso, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de término do prazo de qualquer um dos eventos previstos no início desta Cláusula, convocar assembléia geral de Debenturistas para deliberar, de comum acordo com a Companhia, e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13, de 14 de março de 2003,



e/ou regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração ("Remuneração Substitutiva"). Caso Debenturistas reunidos em assembléia geral, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures, não aprovem a Remuneração Substitutiva proposta pela Companhia, a Companhia optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Companhia a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de encerramento da assembléia geral de Debenturistas a que se refere esta Cláusula, qual a alternativa escolhida:

- I. a Companhia deverá resgatar e, conseqüentemente, cancelar, a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da assembléia geral de Debenturistas a que se refere esta Cláusula, pelo saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração devida, apurada conforme a Cláusula 7.13.2. acima, calculada *pro rata temporis*, até a data do seu efetivo pagamento, utilizando-se, na apuração do Fator_{TR}, a última TR divulgada oficialmente, conforme o caso, sendo que o resgate a que se refere este inciso não será acrescido de prêmio ou penalidade de qualquer natureza; ou
- II. a Companhia deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, e pagar a Remuneração Substitutiva definida pelos Debenturistas, em cronograma a ser estipulado pela Companhia, o qual (i) não superará o prazo médio original das Debêntures, ponderado pelos fluxos de caixa (*duration*); (ii) não excederá a Data de Vencimento; e (iii) deverá observar mesma periodicidade do pagamento da Remuneração prevista na Cláusula 7.13.4.

7.14 *Repactuação*. Não haverá repactuação programada.

7.15 *Resgate e/ou Amortização Antecipado*. As Debêntures poderão ser resgatadas, e/ou amortizadas antecipadamente, parcial ou integralmente, sendo que a amortização antecipada parcial, caso ocorra, deverá abranger a totalidade das Debêntures em Circulação, a qualquer tempo, mediante notificação ao Agente Fiduciário, aos Debenturistas e a CETIP, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data pretendida para pagamento do resgate e /ou amortização antecipada e mediante (i) o pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento e, do saldo do Valor Nominal unitário das Debêntures resgatadas ou da parcela do Valor Nominal unitário amortizada antecipadamente; e (ii) exceto com relação ao resgate ou

amortização antecipada efetuados a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês após a Data de Emissão e às hipóteses previstas nas Cláusulas 5.2.2, 7.13.6 e 7.21, XVII, o pagamento de prêmio de:

- (i) 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) sobre o Valor Nominal unitário das Debêntures resgatadas ou da parcela do Valor Nominal unitário amortizada, caso o resgate ou amortização sejam efetuados até o último dia do 12º (décimo segundo) mês após a Data de Emissão;
- (ii) 1,0% (um por cento) sobre o Valor Nominal unitário das Debêntures resgatadas ou da parcela do Valor Nominal unitário amortizada, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês até o último dia do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão; e
- (iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o Valor Nominal unitário das Debêntures resgatadas ou da parcela do Valor Nominal unitário amortizada, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês até o último dia do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão.

7.15.1 Caso ocorra o resgate antecipado parcial previsto na Cláusula 7.15, serão observados os procedimentos adotados pela CETIP, sendo que o resgate ocorrerá por meio de “operação de compra e venda definitiva no mercado secundário”, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate parcial, não haverá a necessidade de ajuste à Escritura, ou qualquer outra formalidade.

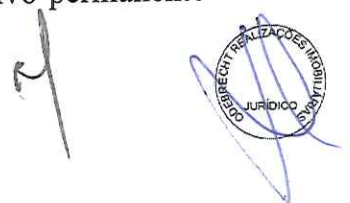
7.16 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido relativamente a qualquer obrigação decorrente desta Escritura, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento (“Encargos Moratórios”).



- 7.17 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura, exceto o pagamento previsto na cláusula 7.13.3 desta Escritura, ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 7.18 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura serão efetuados pela Companhia, por intermédio da CETIP, conforme as Debêntures estejam custodiadas na CETIP ou, ainda, por meio da Instituição Depositária para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas na CETIP.
- 7.19 *Imunidade Tributária.* Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Instituição Depositária, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, toda a documentação comprobatória de tal imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie referida documentação, a Companhia fará as retenções dos tributos previstos em lei.
- 7.20 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.
- 7.21. *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas, 7.21.2 a 7.21.3 a seguir, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo do Valor Nominal das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”):
- I. descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento sendo que o prazo previsto

neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

- II. protesto de títulos contra a Companhia ou a Bairro Novo cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), salvo se no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má fé de terceiros; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão;
- III. protesto de títulos contra qualquer SPE cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má fé de terceiros; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IBGE (“IPCA”), desde a Data de Emissão;
- IV. (i) pedido de recuperação judicial formulado pela Companhia, pela Bairro Novo ou por qualquer SPE, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de aut falência formulado pela Companhia, pela Bairro Novo ou por qualquer SPE; (iii) decretação de falência da Companhia, da Bairro Novo, de qualquer SPE; (iv) se a Companhia, a Bairro Novo ou qualquer SPE, propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e (v) liquidação ou dissolução da Companhia, da Bairro Novo ou de qualquer SPE;
- V. pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia, da Bairro Novo ou de qualquer SPE e não devidamente elidido no prazo legal;
- VI. cessação pela Companhia, pela Bairro Novo ou por qualquer SPE de suas atividades empresariais ou adoção das medidas societárias voltadas a sua liquidação ou dissolução;
- VII. solicitação, pela Companhia, pela Bairro Novo ou por qualquer SPE, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas a qualquer credor;
- VIII. exceto com relação a Empreendimentos Associativos, a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de bens do ativo permanente



da Companhia ou da Bairro Novo, de modo individual ou agregado, cujo valor seja igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), cujo produto da alienação, cessão ou transferência dos ativos não seja utilizado para a quitação da parcela da dívida investida em tais ativos, sem a prévia anuência dos Debenturistas, observadas as particularidades do mecanismo do patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e dos Empreendimentos Associativos. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão;

- IX. exceto com relação a Empreendimentos Associativos, a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de bens do ativo permanente das SPE financiadas pelas Debêntures, de modo individual ou agregado, cujo valor seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), cujo produto da alienação, cessão ou transferência dos ativos não seja utilizado para a quitação da parcela da dívida investida em tais ativos, sem a prévia anuência dos Debenturistas, observadas as particularidades do mecanismo do patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, e dos Empreendimentos Associativos. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão;
- X. transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- XI. vencimento antecipado de dívidas da Companhia ou da Bairro Novo, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);
- XII. vencimento antecipado de dívidas das SPE, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- XIII. na hipótese de as garantias previstas não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados nesta Escritura;
- XIV. declaração de nulidade de qualquer garantia constituída para garantir o pagamento das Debêntures, sem que haja sua substituição, em montante igual ao originalmente estabelecido no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da ciência do fato que originou a nulidade;
- XV. não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Companhia, a Bairro Novo ou contra qualquer SPE, que afete de maneira relevante a atividade da Companhia, da Bairro Novo ou da SPE;



- XVI. deliberação de alteração do objeto social da Companhia, da Bairro Novo ou de qualquer SPE, exceto com prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas;
- XVII. se o *rating* da Emissão for rebaixado para um nível abaixo ao equivalente à classificação “br.BBB+” da Standard & Poor’s, salvo se (i) a Companhia em até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do rebaixamento do *rating*, apresentar novas garantias de forma a manter o *rating* da Emissão em, no mínimo, equivalente à classificação “br.BBB+” da Standard & Poor’s ou de outra agência contratada nos termos da Cláusula 8.1, inciso XIV desta Escritura, garantias estas que deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, ou (ii) caso o *rating* mínimo não seja obtido ou caso os Debenturistas não aprovelem as novas garantias, a Companhia resgatar antecipadamente, em até 30 (trinta) dias após a não aprovação das novas garantias pelos Debenturistas, a totalidade das Debêntures em Circulação pelo saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração devida, apurada conforme a Cláusula 7.13.2, calculada *pro rata temporis*, até a data do seu efetivo pagamento, utilizando-se o mesmo valor da última TR divulgada oficialmente, sendo que o resgate a que se refere este inciso não será acrescido de prêmio ou penalidade de qualquer natureza;
- XVIII. pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, pela Companhia, caso esteja inadimplente com qualquer pagamento nos termos desta Escritura, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. A partir do 24º mês, com a cessão dos Recebíveis nos termos da Cláusula 7.9 acima, cujo Valor Atribuído seja equivalente a, no mínimo, 120 % (cento e vinte por cento) do Saldo Liberado, referida restrição na distribuição de recursos pela Companhia não será mais aplicável;
- XIX. incorporação, fusão ou cisão ou qualquer outra reorganização societária envolvendo a Companhia, a Bairro Novo e as SPE, seja esta reorganização estritamente societária ou realizada mediante disposição de ativos relevantes, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, exceto reorganizações societárias dentro do grupo Odebrecht que não alterem o fluxo de Recebíveis, nem a avaliação do crédito da Companhia, da Bairro Novo ou de qualquer SPE;
- XX. alienação do controle, direto ou indireto, da Companhia, da Bairro Novo ou de qualquer dos Empreendimentos Elegíveis, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, exceto alienações de

[Handwritten signature]



participação societária da Companhia, da Bairro Novo ou de qualquer dos Empreendimentos Elegíveis para empresas do grupo Odebrecht que não alterem o fluxo de Recebíveis, nem a avaliação do crédito da Companhia;

XXI. liquidação da Companhia ou da Bairro Novo;

XXII. falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando o não cumprimento pela Emissora de quaisquer de suas obrigações adicionais previstas nesta Escritura, inclusive a destinação de recursos obtidos por meio desta Emissão para destinação diversa da aqui prevista, não sanada em 20 (vinte) dias corridos, se aplicável, (ou menor período caso expressamente estabelecido nesta Escritura para o cumprimento de determinada obrigação não pecuniária), contados da notificação extrajudicial enviada à Companhia pelo Agente Fiduciário referente ao descumprimento da obrigação não pecuniária;

XXIII. acionamento de qualquer apólice da Companhia ou da Bairro Novo em valor, individual ou agregado, acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) sem que os recursos obtidos com o acionamento de tais seguros sejam utilizados na quitação da parcela da Emissão investida nas SPE ou no Empreendimento Elegível desenvolvido diretamente pela Companhia, ou sem que os recursos sejam utilizados na finalização da construção de tal Empreendimento Elegível, mediante anuência de Debenturistas representando mais da metade das Debêntures em Circulação;

XXIV. acionamento de qualquer apólice das SPE financiadas pela Debêntures em valor, individual ou agregado, acima de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) sem que os recursos obtidos com o acionamento de tais seguros sejam utilizados na quitação da parcela da Emissão investida na SPE ou na finalização da construção do Empreendimento Elegível, mediante anuência de Debenturistas representando mais da metade das Debêntures em Circulação;

XXV. contrair empréstimo, financiamentos, operações de endividamento, emissão de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos de crédito para captação de recursos, sejam *bonds*, *commercial papers* ou outros que façam com que a Companhia deixe de manter os seguintes índices financeiros (“Índices Financeiros”) com base nas informações semestrais consolidadas auditadas ou nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, apurados semestralmente a partir de 31 de dezembro de 2009, inclusive:

$$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / \text{Patrimônio Líquido} \leq 0,7$$



DUE SP

$$\frac{(\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques})}{(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos a Apropriar})} \geq 1,3 \text{ ou } < 0$$

$$\text{EBITDA} / \text{Despesa Financeira Líquida} \geq 1,3 \text{ ou } < 0,$$

sendo o EBITDA > 0

Dívida Líquida corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos (i) os financiamentos tomados no âmbito do SFH, inclusive aqueles com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), (ii) a presente Emissão; (iii) os financiamentos com garantias reais (CRI, FIDC etc) e (iv) menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.

Patrimônio Líquido corresponde ao patrimônio líquido, acrescido da participação de acionistas não controladores, excluídos os valores da conta 'reservas de reavaliação', se houver, de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.

Imóveis a Pagar corresponde ao somatório das contas a pagar, em dinheiro, por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Companhia, refletidos nas notas explicativas das informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

Receitas a Apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas das informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, relativo às transações de vendas já contratadas de Empreendimentos Elegíveis não concluídos, não refletidas nas informações semestrais consolidadas auditadas ou nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso em

1



função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta 'estoques', de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.

Custos a Apropriar corresponde ao valor indicado nas notas explicativas das informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.

EBITDA corresponde ao resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização, apurado com base nas informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.

Despesa Financeira Líquida corresponde à diferença entre as despesas e receitas financeiras de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso.

- XXVI. perda, por qualquer motivo, extinção, revogação ou caducidade de autorização, licença, concessão ou qualquer outra modalidade de aprovação regulatória necessária à exploração dos Empreendimentos Elegíveis, que afete de maneira relevante a atividade da Companhia, da Bairro Novo e das SPE;
- XXVII. as declarações realizadas pela Companhia nesta Escritura serem falsas ou enganosas, ou ainda, de forma relevante, incorretas ou incompletas;
- XXVIII. a não apresentação, ao Agente Fiduciário, de todas as certidões atualizadas das matrículas individuais das áreas desmembradas do terreno da Fazenda Sauípe, com o registro da hipoteca em garantia à Emissão em até 60 (sessenta) dias contados da data de prenotação no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mata de São João, no Estado da Bahia, do pedido de registro de cada desmembramento e/ou remembramento efetuado; e"
- XXIX. não tenha ocorrido devolução de valores sacados para o financiamento de determinado Empreendimento Financiado em (a) 30 (trinta) dias a contar da ocorrência de quaisquer fatos que possam impedir a sua execução, incluindo, mas não se limitando, à ocorrência de decreto de desapropriação da área de construção do empreendimento, à perda de



licenças e/ou à problemas nos registros de incorporação, ou (b) 25 (vinte e cinco) dias da notificação do Agente Fiduciário à Companhia solicitando a devolução dos valores sacados, por conta dos fatos citados na letra "a" deste item XXIX.

XXX. a não apresentação, ao Agente Fiduciário, de laudo de avaliação de empresa de reconhecida capacidade técnica, que inclua o valor de avaliação de todas as áreas desmembradas e/ou lembradas do terreno da Fazenda Sauípe, bem como o não depósito na Conta de Liquidação de recursos, definida no item (vii) da Cláusula 1.1 desta Escritura, em montante equivalente à diferença entre R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais) e a somatória do valor de avaliação de todas as áreas desmembradas e/ou lembradas do terreno da Fazenda Sauípe, caso aplicável.

7.21.1 Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.21, incisos I, IV, V, VI, VII, X, XI, XVI, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXVI, XXVII e XXVIII acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

7.21.2 Ocorrendo quaisquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos na Cláusula 7.21.1), o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 10.5 abaixo, convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembleias gerais de Debenturistas, a se realizarem no prazo mínimo previsto em lei. Se, nas referidas assembleias gerais de Debenturistas, Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures decidirem por não considerar o vencimento antecipado das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, das referidas assembleias gerais de titulares das Debêntures, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

7.21.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário obriga-se a comunicar a CETIP na data da declaração do vencimento antecipado. A Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com o seu conseqüente cancelamento, obrigando-se a pagar, o saldo do Valor Nominal das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração (e, no caso da Cláusula 7.21, inciso I acima, dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores



eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. A CETIP deverá ser comunicada com pelo menos 01 (um) dia útil de antecedência sobre a data de pagamento das obrigações decorrentes da declaração de vencimento antecipado.

7.22 *Avisos.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados pelo Agente Fiduciário ou pela Companhia, conforme o caso, na forma de aviso, aos Debenturistas, bem como à Companhia ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, sempre imediatamente após a realização do ato a ser divulgado. Os prazos para manifestação dos Debenturistas, caso seja necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor, nesta Escritura ou, na falta de disposição expressa, ser de, no mínimo, de 10 (dez) dias úteis contados da data do recebimento do aviso.

7.23 *Comunicações.* As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Companhia:

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.

Avenida das Nações Unidas, n.º 4.777, 3º andar.

CEP: 05477-000 – São Paulo, SP

At.: Marcelo Neves

Telefone: (11) 3096-8705

Fac-símile: (11) 3096-8500

Correio Eletrônico: mbneves@odebrecht.com

II. para o Agente Fiduciário:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

7



Rua Sete de Setembro 99, 24º andar
20050-005 Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Carlos Alberto Bacha / Sr. Rinaldo Rabello Ferreira
Telefone: (21) 2507-1949
Fac-símile: (21) 2507-1773
e-mail: pavarini@pavarini.com.br

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

8.1 A Companhia assume as seguintes obrigações específicas:

I. fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) (i) após o término de cada exercício social, até o último dia útil do prazo legal para sua divulgação, cópias das demonstrações financeiras completas e consolidadas da Companhia, da Bairro Novo e das SPE relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, salvo quando tais informações forem, dentro do referido prazo, disponibilizadas aos titulares de Debêntures no site da Companhia (ii) demonstrações financeiras semestrais consolidadas auditadas da Companhia, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada semestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, (iii) os avisos aos Debenturistas, fatos relevantes e atas de assembleias da Companhia, da Bairro Novo ou das SPE, que de alguma forma envolvam os interesses dos Debenturistas, (iv) relatório semestral do cálculo detalhado preparado pela própria Companhia dos Índices Financeiros, e (v) em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para os Debenturistas que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito, pelo Agente Fiduciário, observadas as normas de divulgação de informações a que esteja sujeita;
- (b) cópias dos relatórios de *rating* da Agência de *Rating*, atestando que o *rating* da Emissão seja igual ou superior ao equivalente a classificação "br.BBB+" da Standard & Poor's no 12º (décimo segundo), 24º (vigésimo quarto), 36º (trigésimo sexto) mês e 48º (quadragésimo oitavo) mês após a Data de Emissão;
- (c) a fim de comprovar a destinação dos recursos (i) as certidões das matrículas no competente Registro de Imóveis evidenciando



a propriedade dos respectivos terrenos e/ou imóveis em nome da Companhia, da Bairro Novo ou das SPE; (ii) documentos relativos à licitação de terrenos, no caso de empreendimento desenvolvido em sistema de Parceria Público Privada (PPP) aprovados pelos Debenturistas como Empreendimento Elegível em Assembléia Geral de Debenturistas e (iii) documentos societários comprovando a regular constituição das SPE, bem como o seu controle pela Companhia ou pela Bairro Novo, conforme o caso;

- (d) cópia autenticada da Escritura registrada na Junta Comercial de São Paulo – JUCESP, bem como providenciar o registro da Emissão na CETIP;
- (e) todas as atas das Assembléias Gerais de Acionistas e das Reuniões do Conselho de Administração da Companhia e da Bairro Novo, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis da data de sua realização;
- (f) notificação acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação às obrigações desta Escritura, no prazo de 5 (cinco) dias;
- (g) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos que levem ao vencimento antecipado, conforme Cláusula 7.21 desta Escritura, imediatamente após tomar conhecimento ou conforme solicitado pelo Agente Fiduciário. Essas informações deverão vir acompanhadas de um relatório da Companhia contendo a descrição da ocorrência e das medidas que a Companhia pretende tomar com relação a tal ocorrência;
- (h) informações a respeito do acionamento de qualquer das apólices do item II abaixo;
- (i) notificação imediata sobre qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias, societárias ou nos negócios da Companhia, da Bairro Novo e/ou das SPE que impossibilite ou dificulte o cumprimento, das obrigações desta Escritura;
- (j) notificação imediata quando da abertura das contas correntes bancárias para depósito dos Recebíveis, informando os dados das instituições financeiras, agências e os respectivos números dessas contas;
- (k) informações solicitadas para o cálculo dos Índices Financeiros estipulados nesta Escritura, e para a verificação do cumprimento



das obrigações pecuniárias e não pecuniárias relativas a esta Emissão; e

- (1) no prazo de 5 (cinco) dias úteis de sua ocorrência, informações sobre qualquer fato que possa impedir a execução de um Empreendimento Elegível, incluindo, mas não se limitando, à ocorrência de decreto de desapropriação da área de construção do empreendimento, à perda de licenças e/ou à problemas nos registros de incorporação.
- II. até a integral liquidação das Debêntures, manter em vigor, para cada um dos Empreendimentos Elegíveis em período de construção, os seguintes seguros:
 - a) seguro de engenharia; e
 - b) seguro de responsabilidade civil.
- III. apresentar ao Agente Fiduciário cópia das apólices dos seguros referidos no item II acima dos Empreendimentos Elegíveis, bem como cópia autenticada dos comprovantes de pagamento dos prêmios, a fim de comprovar o cumprimento da obrigação assumida;
- IV. não pagar dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, pela Companhia, caso esteja inadimplente com qualquer pagamento nos termos desta Escritura, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. A partir do 24º mês, com a cessão dos Recebíveis nos termos da cláusula 7.9 acima, cujo Valor Atribuído seja equivalente a, no mínimo, 120 % (cento e vinte por cento) do Saldo Liberado, referida restrição na distribuição de recursos pela Companhia não será mais aplicável;
- V. fazer com que as SPE e a Bairro Novo distribuam à Companhia (na forma de dividendos, juros sobre capital próprio ou outra forma) todos os recursos detidos pelas SPE e pela Bairro Novo que não forem utilizados para o pagamento das despesas destas e que sejam passíveis de distribuição aos acionistas, nos termos da legislação e regras aplicáveis;
- VI. fazer publicar, nos prazos e na forma exigida pela legislação societária, suas informações econômico-financeiras;
- VII. manter a contabilidade da Companhia, da Bairro Novo e das SPE atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil, e dar ao Agente



Fiduciário acesso irrestrito: (i) a todo e qualquer relatório do auditor independente que tenham recebido; e (ii) e aos livros e demais registros contábeis, quando requeridos por Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação;

- VIII. convocar Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer matéria que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- IX. comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas, sempre que solicitado e convocada, nos termos desta Escritura;
- X. não realizar, nem permitir que a Bairro Novo e as SPE realizem operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- XI. observar os limites de emissão de debêntures previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- XII. manter-se adimplente e fazer com a Bairro Novo e as SPE mantenham-se adimplentes com relação a todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles tributos que sejam contestados de boa-fé pela Bairro Novo, pela Companhia e pelas SPE, nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XIII. cumprir e fazer com que a Bairro Novo e as SPE cumpram, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua bens;
- XIV. contratar e manter contratada agência de classificação de risco desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's ou a Moody's ou a Fitch ou, ainda, qualquer outra agência de classificação de risco aceita por Debenturistas que detenham, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em Circulação presentes em assembléia geral de debenturistas, para (i) manter atualizado o relatório de avaliação das Debêntures, com periodicidade mínima de 01 (um) ano, até o vencimento das Debêntures, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado; (ii) assegurar que seja entregue ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco dentro de cada exercício social ou 05 (cinco) dias após sua elaboração; e (iii) comunicar ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco das Debêntures, no prazo de 05 (cinco) dias;
- XV. manter válidos e regulares, em todos os aspectos relevantes, todos os alvarás, licenças (inclusive ambientais), autorizações, concessões ou

4



aprovações essenciais ao desenvolvimento das atividades preponderantes da Companhia, da Bairro Novo e das SPE;

- XVI. efetuar, desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos da subcláusula 9.3, inciso II abaixo;
- XVII. manter, conservar e preservar, em boa ordem e condição de funcionamento, todos os bens, relevantes, necessários ou úteis para a devida condução dos negócios da Companhia, da Bairro Novo e das SPE;
- XVIII. zelar para que as demonstrações financeiras e registros contábeis da Companhia, da Bairro Novo e das SPE não contenham qualquer informação incorreta ou falsa ou omitam qualquer informação relevante que deva ser divulgada de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil;
- XIX. não participar de, ou realizar, qualquer operação com partes relacionadas, incluindo qualquer investimento, direto ou indireto, exceto operações realizadas em condições estritamente comutativas e compatíveis com os parâmetros de mercado e em termos não menos favoráveis a qualquer das partes do que aqueles que poderiam ser obtidos em uma transação equivalente com um terceiro que não fosse uma parte relacionada. Independentemente do disposto acima, esta cláusula não se aplica para empréstimos ou quaisquer transações financeiras celebrados com o propósito de remessa de fluxo financeiro, de gestão de caixa da Companhia, da Bairro Novo e/ou das SPE ou qualquer outra forma de gerenciamento financeiro nessas empresas e nas demais empresas do grupo Odebrecht, inclusive as movimentações e operações de crédito relativas a projetos para fins habitacionais ou emissões privadas de debêntures das SPE a serem subscritas e integralizadas pela Companhia necessárias para investimento na Bairro Novo e/ou nas SPE com os recursos da Emissão;
- XX. manter atualizados e em ordem os livros e registros contábeis e societários da Companhia, da Bairro Novo e das SPE;
- XXI. fornecer e fazer com a Bairro Novo e as SPE forneçam, em tempo hábil, todas as informações, corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão. A Companhia é responsável pela suficiência, completude e veracidade das informações fornecidas nesta

1



Escritura, obrigando-se a indenizar os Debenturistas por eventuais prejuízos, devidamente comprovados, decorrentes de imprecisões, inveracidades ou omissões relativas a tais informações;

- XXII. não praticar, nem permitir que a Bairro Novo e as SPE pratiquem qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;
- XXIII. não contrair, nem permitir que a Bairro Novo e as SPE contraiam empréstimo, financiamentos, operações de endividamento, emissão de quaisquer instrumentos de crédito para captação de recursos, sejam *bonds*, *commercial papers* ou outros, que façam com que a Companhia deixe de manter os Índices Financeiros estipulados nesta Escritura, exceto as operações de crédito relativas a projetos para fins habitacionais ou emissões privadas de debêntures das SPE a serem subscritas e integralizadas pela Companhia para repasse de recursos da Emissão para as SPE.
- XXIV. manter em vigor todos os contratos e demais acordos relevantes, celebrados pela Companhia, pela Bairro Novo e/ou pelas SPE, assim considerados os contratos que representem condição fundamental para a consecução do seu objeto social e para o seu funcionamento regular;
- XXV. providenciar a realização de reuniões entre a diretoria financeira e operacional da Companhia e os Debenturistas sobre o andamento dos Empreendimentos Elegíveis, em data acordada mutuamente entre a Emissora e Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, conforme solicitação de Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, mediante o envio de comunicação, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data proposta pelo Debenturista para reunião, sendo certo que os Debenturistas não poderão solicitar mais do que 4 (quatro) tais reuniões por ano civil
- XXVI. lavrar a ata da reunião mencionada na alínea anterior e remetê-la ao Agente Fiduciário;
- XXVII. contratar e manter como auditor independente da Companhia, da Bairro Novo e das SPE, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, uma firma de auditoria registrada na CVM;
- XXVIII. contratar e manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, a Instituição Depositária, o Banco Mandatário, o Agente de Obras, o Agente de Garantias, a Agência de Rating e o Agente Fiduciário;



- XXIX. contratar o Agente de Obras, para atestar o cumprimento do cronograma físico dos Empreendimentos Elegíveis e emitir os relatórios previstos nesta Escritura;
- XXX. submeter a exame e fazer com que a Bairro Novo e as SPE submetam a exame, na forma da lei, suas contas e balanços à empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- XXXI. constituir e fazer com que a Bairro Novo e as SPE constituam as garantias da Emissão nos termos e prazos contidos nesta Escritura e firmar todos os documentos e realizar todos os registros requeridos pelo Agente Fiduciário com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exeqüibilidade e solidez das garantias prestadas;
- XXXII. fornecer, ao Agente de Obras e ao Agente de Garantias, cópia autenticada do Registro de Incorporação dos Empreendimentos Elegíveis, bem como outros documentos e informações necessários à elaboração de seus relatórios, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, conforme modelo constante do Anexo I desta Escritura;
- XXXIII. cumprir e fazer com que as SPE cumpram, o cronograma físico de cada um dos Empreendimentos Elegíveis de modo a não ocorrer atrasos superiores a 90 (noventa) dias em relação à respectiva data prevista para a conclusão da obra, ressalvados atrasos decorrentes de casos fortuitos e força maior;
- XXXIV. permitir a ampla inspeção das obras dos Empreendimentos Elegíveis financiados com os recursos das Debêntures por parte do Agente Fiduciário ou de prestador de serviço por este indicado, bem como de desenhos, especificações ou quaisquer outros documentos técnicos que estejam diretamente ligados aos Empreendimentos Elegíveis;
- XXXV. apresentar aos Debenturistas, por intermédio do Agente Fiduciário, documentos e informações que venham a ser solicitados por Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, para fins de verificação do atendimento, pelos Empreendimentos Elegíveis, da finalidade da aplicação dos recursos das Debêntures, bem como para a aprovação dos saques iniciais de cada Empreendimento Elegível nos termos da cláusula 10.4, inciso XXVI;
- XXXVI. fazer com que o Agente de Garantias forneça ao Agente Fiduciário os relatórios mensais de que trata a na subcláusula 7.9.1.5, contendo a relação dos Recebíveis e dos respectivos Valores Atribuídos, que



permitam avaliar se o Valor Atribuído dos Recebíveis cedidos atingiu, nessas datas, os percentuais indicados na subcláusula 7.9.1.4;

XXXVII. fazer com que o Agente de Obras envie ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias os relatórios emitidos nos termos desta Escritura;

XXXVIII. constituir, em até 2 (dois) meses após a Data de Emissão, e manter instalado enquanto houver saldo devedor das Debêntures, um Conselho Fiscal a ser composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros, dos quais um membro e seu suplente serão indicados por Debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em Circulação;

XXXIX. utilizar e fazer com que a Bairro Novo e as SPE utilizem os recursos obtidos com a Emissão, exclusivamente para financiar os Empreendimentos Elegíveis no montante de até 90% (noventa por cento) do Custo de Produção, conforme estabelecido na subcláusula 5.1 acima;

XL. defender e fazer com que Bairro Novo e as SPE defendam os Recebíveis contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;

XLI. empreender, e fazer com que a Bairro Novo e as SPE empreendam, seus melhores esforços na venda de quaisquer unidades habitacionais que ainda não tenham sido vendidas e cujo valor de venda seja considerado no cálculo da Garantia Mínima, observando práticas comerciais não menos diligentes do que aquelas praticadas à Data da Emissão;

XLII. assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis, inclusive daqueles oriundos de Empreendimentos Associativos, sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para as contas indicadas no modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” constante do Anexo I desta Escritura, e nelas prontamente depositar qualquer Recebível cujo pagamento, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido efetuado nessas contas;

XLIII. com relação aos Recebíveis de vendas futuras, assegurar-se de que as correspondentes unidades habitacionais, quando vendidas, o sejam por meio de contrato no qual conste, em cláusula ou instrumento em apartado, a ser firmado à parte pelo adquirente, com a seguinte disposição “O Comprador está ciente e concorda que os valores das parcelas e demais montantes devidos à Vendedora nos termos desta

[Assinatura]



compra e venda foram cedidos fiduciariamente em [...] de [...] de 2009, em garantia de operação de financiamento obtido para construção do empreendimento objeto deste compromisso. Nesta operação de cessão fiduciária a comunhão dos credores foi representada pela Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário”;

- XLIV. não realizar e não permitir que a Bairro Novo e as SPE realizem operações de natureza ou efeitos financeiros, que comprometam ou possam vir a comprometer os fluxos oriundos dos contratos de comercialização dos Empreendimentos Elegíveis;
- XLV. não constituir qualquer ônus, garantia, cessão ou gravame sobre quaisquer dos Empreendimentos Elegíveis, ou empreendimentos cujos direitos de crédito sejam considerados como Recebíveis cedidos fiduciariamente aos Debenturistas nos termos desta Escritura, salvo os direitos reais em garantia sobre as unidades habitacionais dos Empreendimentos Associativos outorgados em favor da Caixa Econômica Federal;
- XLVI. notificar as instituições financeiras nas quais forem abertas as contas correntes bancárias da Companhia, da Bairro Novo e das SPE que, nas hipóteses de (a) ocorrência de eventos de inadimplemento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias oriundas desta Escritura e até que estes sejam sanados; e/ou (b) ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário tem poderes de solicitar o bloqueio dessas contas correntes bancárias;
- XLVII. manter verdadeiras as declarações constantes da Cláusula 12 desta Escritura; e
- XLVIII. na hipótese de Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação resolverem registrar as Debêntures para negociação ou distribuição secundária, cooperar no que for necessário para elaboração de um prospecto nos termos da Instrução CVM nº 400 bem como as outras providências que se fizerem necessárias, devendo a Emissora assumir todas as despesas relacionadas aos registros aqui referidos, tais como taxas de CVM, CETIP, Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID, BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, e as despesas, previamente aprovadas pela Companhia, relacionadas à confecção dos documentos necessários à realização de tal distribuição secundária, a honorários de assessores legais de sua escolha, de banco

[Handwritten signature]



coordenador, publicações, anúncios e demais despesas relacionadas ao registro; e

XLIX. na ocorrência de quaisquer fatos que possam impedir a execução de um Empreendimento Financiado, incluindo, mas não se limitando, à ocorrência de decreto de desapropriação da área de construção do empreendimento, à perda de licenças e/ou a problemas nos registros de incorporação, fica a Emissora obrigada a devolver os valores utilizados no Empreendimento Financiado no prazo de (1) 30 (trinta) dias a contar da ocorrência do fato; ou (2) 25 (vinte e cinco) dias da notificação do Agente Fiduciário à Companhia solicitando a devolução dos valores sacados, por conta dos fatos citados neste item XLIX.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 A Companhia nomeia e constitui agente fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, qualificado no preâmbulo desta Escritura, Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que assina na qualidade de Agente Fiduciário e interveniente, que, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas perante a Companhia, declarando que:

- I. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada (“Instrução CVM 28”), e demais normas aplicáveis, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-las, para exercer a função que lhe é conferida;
- II. aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- III. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- IV. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- V. verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura;
- VI. aceita integralmente esta Escritura e todos os seus termos e condições;
- VII. verificou a observância, pela Companhia, do limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;



- VIII. é equiparado a uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- IX. está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- X. a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- XI. esta Escritura constitui obrigação válida e eficaz do Agente Fiduciário e exequível de acordo com os seus termos.
- 9.2 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:
- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembléia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
- II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição;
- III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembléia geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
- IV. será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembléia geral de Debenturistas, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Companhia, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário;
- V. a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário (a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (b) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura;

[Handwritten signature]



- VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão efetuados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;
- VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela assembléia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima; ou (b) a assembléia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não delibere sobre a matéria;
- VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 7.22 e 7.23 acima;
- IX. o Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição; e
- X. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.
- 9.3 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade:
- I. receberá uma remuneração a ser paga da seguinte forma;
- a) Parcelas anuais de R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida no 5º dia útil após a celebração desta Escritura, e as demais a cada 12 (doze) meses.
- b) Após o vencimento das Debêntures, R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por mês, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Companhia e desde que tal pagamento não incorra em duplicidade com a parcela anual mencionada.
- c) As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGPM ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura da Escritura, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die*.

d) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%.

e) As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS) (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o imposto de renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

II. será reembolsado pela Companhia por todas as despesas razoáveis que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da entrega dos documentos comprobatórios:

- (a) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) locomoções dentro e entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções, desde que as despesas sejam razoáveis, comprovadas, sendo que aquelas cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) tenham sido previamente aprovadas pela Companhia, atendendo a política da Companhia; e
- (c) extração de certidões e eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se refere os incisos I e II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, (a) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas

7



judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração; e (b) excluem os Debenturistas impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Debenturistas ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Debenturistas que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Debenturistas que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação; e

- IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso III acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.4 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- I. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- II. custear (a) todas as despesas decorrentes da execução dos seus serviços, incluindo todos os tributos, municipais, estaduais e federais, presentes ou futuros, devidos em decorrência da execução dos seus serviços; e (b) todos os encargos cíveis, trabalhistas e/ou previdenciários;
- III. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- IV. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- V. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- VI. verificar a observância, pela Companhia, do limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;

4



- VII. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;
- VIII. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia não o faça, a inscrição desta Escritura e as averbações de seus eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- IX. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- X. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- XI. solicitar, quando considerar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública;
- XII. solicitar, quando considerar necessário e dentro dos limites de razoabilidade, auditoria extraordinária na Companhia;
- XIII. convocar, quando necessário, assembléia geral de Debenturistas e enviar à CVM e/ou à CETIP, conforme o caso, na data da primeira publicação, cópia do edital de convocação e da proposta a ser submetida à assembléia geral de Debenturistas tão logo tome ciência da mesma;
- XIV. comparecer à assembléia geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, e enviar à CVM e/ou à CETIP, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia útil contado da data da realização da assembléia geral de Debenturistas, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias, cópia da ata da assembléia geral de Debenturistas;
- XV. elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia;
 - (b) alterações estatutárias da Companhia ocorridas no período;



- (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Companhia;
- (d) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;
- (e) pagamentos realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures;
- (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Companhia;
- (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- (h) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Companhia, conforme informações públicas disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores da Companhia; e
- (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- XVI. elaborar relatório trimestral destinado aos Debenturistas, a ser entregue pelo Agente Fiduciário aos Debenturistas a cada trimestre em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento dos relatórios trimestrais do Agente de Obras e do Agente de Garantias, que deverá atestar o acompanhamento dos critérios de elegibilidade dos empreendimentos, bem como de verificação das garantias;
- XVII. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XV acima até 30 de abril de cada ano ao menos na sede da Companhia e no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado, na CVM, na CETIP, conforme o caso, e na sede do Coordenador;
- XVIII. enviar, às expensas da Companhia, aos Debenturistas os relatórios a que se referem os incisos XV acima ou informá-los que o referido relatório encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVII acima;
- XIX. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Companhia, à Instituição Depositária e/ou à CETIP, conforme o caso, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia expressamente autoriza, desde já, a Instituição Depositária e/ou a CETIP, conforme o caso, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;



- XX. coordenar o resgate e amortização das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura;
- XXI. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, conforme informações públicas disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores da Companhia, informado prontamente aos Debenturistas as eventuais inadimplências verificadas;
- XXII. assinar os documentos referentes às garantias da Emissão como representante da comunhão dos Debenturistas e colaborar no que for necessário à constituição das garantias previstas nesta Escritura;
- XXIII. notificar os Debenturistas, individualmente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou, ou, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar, deveria ter tomado, conhecimento, de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão dos Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia, à CVM e/ou à CETIP, conforme o caso;
- XXIV. fazer com que a Companhia cumpra sua obrigação de manter contratada uma Agência de *Rating* para atualização do relatório de classificação de risco das Debêntures;
- XXV. acompanhar a classificação de risco da Emissora e da Emissão, sendo que caso seja verificado *rating* inferior ao equivalente a “br.BBB+” da Standard & Poor’s, e notificar a Emissora para que apresente garantias adicionais ou para que efetue o resgate da totalidade das Debêntures em Circulação, nos termos da subcláusula 7.21, inciso XVII desta Escritura;
- XXVI. submeter à aprovação dos Debenturistas, a solicitação do primeiro saque feita nos termos da Cláusula 5.5.1 desta Escritura para cada empreendimento apresentado para ser financiado com os recursos das Debêntures, juntamente com todos os documentos que acompanham tal solicitação, bem como solicitar à Companhia, informações e documentos adicionais relativos aos empreendimentos, que os Debenturistas, a seu critério, entendam necessários para a comprovação do atendimento das condições para utilização dos recursos pela Emissora, nos termos da subcláusula 5.5.1.3; e



XXVII. Informar mensalmente ou sempre que for necessário para emissão de relatório de valor da Garantia Mínima pelo Agente de Garantia:

- a) pagamentos realizados pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente financiador de Créditos Associativo; e
- b) o Saldo Liberado e o valor passível de liberação.

9.5 No caso de inadimplemento, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura, não sanado nos prazos previstos na Cláusula 7.21 acima, conforme aplicáveis, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:

- I. declarar, observadas as condições desta Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- II. requerer a falência da Companhia se não existirem garantias reais;
- III. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
- IV. representar os Debenturistas em processo de falência ou recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia.

9.5.1 Observado o disposto nas Cláusulas 7.21, 7.21.1, 7.21.2 e 7.21.3 acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 10.5, incisos I, II e III acima, se, convocadas as assembleias gerais de Debenturistas, estas assim o autorizarem por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação. Na hipótese da Cláusula 10.5, inciso IV acima, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures.

10. ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

10.1.1 É facultado aos Debenturistas, a qualquer momento após o encerramento do prazo para a distribuição das Debêntures no mercado, proceder, desde que justificadamente, à substituição do Agente de Obras e/ou do Agente de Garantias e à indicação de seus respectivos substitutos, e desde que mantidas as mesmas condições e custos dos contratos vigentes, por meio



de assembleia especialmente convocada para esse fim, esta substituição seja justificada pelos Debenturistas e não altere os custos da Emissora.

- 10.2 As assembleias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação ou pela CVM.
- 10.3 A convocação das assembleias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante aviso enviado nos termos da Cláusula 7.22 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação aplicável.
- 10.4 As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 10.5 A presidência das assembleias gerais de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito por estes próprios ou àquele que for designado pela CVM.
- 10.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 10.6.1 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.
 - 10.6.1 Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 10.6 acima:
 - I. os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e
 - II. as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (a) dos quoruns previstos nesta Escritura; (b) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 7.13.6 acima; (c) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura; (d) da espécie das Debêntures; (e) da criação de evento de repactuação; ou (f) de qualquer Evento de Inadimplemento.
- 10.7 Para os fins desta Escritura, e constituição de todos os quoruns "Debêntures em Circulação" significam todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e pertencentes, direta ou indiretamente, à Companhia ou a qualquer controladora ou controlada, direta ou indireta, da Companhia ou qualquer de seus diretores ou conselheiros.
- 10.8 Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia nas assembleias gerais de Debenturistas.



10.9 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembléias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

10.10 Aplica-se às assembléias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembléia geral de acionistas.

11. DECLARAÇÕES DA COMPANHIA

11.1 A Companhia neste ato declara que, na data de assinatura desta Escritura:

- I. é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- III. as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- IV. esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Companhia, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- V. a celebração e os termos e condições desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas, bem como a Oferta, (a) não infringem seu estatuto social; (b) não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte, exceto por infrações que não afetem de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura; (c) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Companhia, que seja de seu conhecimento; e (d) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, exceto por vencimentos antecipados que não afetem de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Companhia, exceto por ônus ou gravames que não afetem de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos, exceto por rescisões que não afetem de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura;



- VI. as informações fornecidas pela Companhia por ocasião da Oferta, incluindo, mas não se limitando às informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Debêntures, da Companhia, suas controladas, diretas ou indiretas, e suas coligadas, suas atividades, situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- VII. não há outros fatos relevantes em relação à Companhia, suas controladas, diretas ou indiretas, e coligadas, ou às Debêntures não informados cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que qualquer declaração ou informação fornecida aos investidores seja materialmente enganosa, insuficiente, incorreta ou inverídica;
- VIII. as demonstrações financeiras da Companhia, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e aos períodos de 6 (seis) meses encerrados em 30 de junho de 2008 e 2009 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- IX. exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações que estão sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete materialmente de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura, está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- X. exceto pelas obrigações que estão sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete materialmente de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura, estão em dia com pagamento de todas as obrigações municipal, estadual e federal de natureza tributária, trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei; e
- XI. exceto pelas contingências informadas, inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa afetar materialmente de forma adversa a



capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura; ou (ii) visando anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura.

11.1.1 A Companhia declara ainda:

(i) que contrata e está em cumprimento com todos os contratos de seguros necessários e suficientes às suas atividades, incluindo, mas não se limitando aos seguros de vida e saúde dos funcionários da Companhia e de suas controladas e dos seguros de responsabilidade civil e de engenharia para todos os seus empreendimentos e de suas controladas; e

(ii) que, entre junho de 2009 e a data desta Escritura:

- não foram celebrados pela Companhia ou pelas SPE quaisquer instrumentos de financiamento ou aditivos aos instrumentos de financiamento já existentes, além: (1) do “Aditivo ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com garantia Hipotecária e Outras Avenças, para Dilação do Prazo de Construção e Outras Avenças”, celebrado em 15 de junho de 2009 entre a Companhia e o Banco Itaú S.A., com o objetivo de estender o prazo de construção e de vencimento do contrato original de financiamento referente ao empreendimento “Condomínio Vale dos Cristais – Vila Hartt”; (2) da “Nota de Crédito Comercial nº 342.900.904”, emitida pela Companhia em 4 de agosto de 2009, em favor do Banco do Brasil S.A., no valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com vencimento final em 16 de julho de 2012; (3) do “Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural”, celebrado em 10 de julho de 2009, que disciplina a emissão pela Companhia de 374 (trezentas e setenta e quatro) cédulas de crédito imobiliário representativas dos créditos imobiliários oriundos das parcelas vincendas do valor de aquisição dos imóveis residenciais e comerciais que compõem o empreendimento “Condomínio Mundo Plaza”, no valor total de R\$49.089.269,37 (quarenta e nove milhões, oitenta e nove mil, duzentos e sessenta e nove reais e trinta e sete centavos), com vencimento final em 2012, em conjunto com o “Contrato de Cessão”, “Termo de Securitização” e demais contratos celebrados em conexão com a operação de securitização de créditos de recebíveis imobiliários para distribuição pública pela Beta Securitizadora S.A.; os quais não guardam relação com a presente Emissão;

1



- não houve declaração de vencimento antecipado de quaisquer contratos celebrados pela Companhia ou pelas SPE;
- não houve qualquer descumprimento contratual relevante por parte da Companhia ou das SPE;
- não há reivindicações, controvérsias ou questionamentos, relevantes referentes aos contratos celebrados pela Companhia ou pelas SPE;
- nem a Companhia nem as SPE tomaram ciência e/ou foram citadas em quaisquer novos processos judiciais, administrativo e/ou arbitrais, seja de natureza cível, trabalhista ou tributária que tenham um impacto relevante nos negócios da Companhia e das SPES, ou na capacidade de pagamento da Companhia; e
- não houve qualquer alteração relevante na situação (a) ambiental; (b) imobiliária; (c) securitária ou (d) societária da Companhia, das SPE ou dos Empreendimentos Elegíveis.

11.2 A Companhia obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) diretamente incorridos e comprovados pelos Debenturistas e pelo Agente Fiduciário em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima, bem como por qualquer omissão com relação a tais declarações.

11.3 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1.1 acima, a Companhia obriga-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrarem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

12. DESPESAS

12.1 Correrão por conta da Companhia todos os custos incorridos com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures bem como da constituição das garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, da Instituição Depositária e de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures.



DUCE SP
10 09 12

13. RENÚNCIA

- 13.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Companhia prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Companhia nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E EXECUÇÃO ESPECÍFICA

- 14.1 Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1 Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.
- 15.2 A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

16. LEI APLICÁVEL

- 16.1 Esta Escritura é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.




JUSTIÇA
10 09 12

17. FORO

- 17.1 Fica eleito o foro da Justiça Federal da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes).

[Handwritten signature]



ODRECHT
ODRECHT
ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E
PARTICIPAÇÕES S.A., COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA
EM 24 DE SETEMBRO DE 2009 – PÁGINA DE ASSINATURAS 1/3.

ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ODÉBRECHT
ODÉBRECHT
ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA ODÉBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E
PARTICIPAÇÕES S.A., COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA
EM 24 DE SETEMBRO DE 2009 – PÁGINA DE ASSINATURAS 2/3.

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E
PARTICIPAÇÕES S.A., COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA
EM 24 DE SETEMBRO DE 2009 – PÁGINA DE ASSINATURAS 3/3.

Testemunhas:

Nome:

Id.:

Nome:

Id.:

1



Anexo I

Modelo de Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.917.143/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “Companhia”;

Comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da Companhia, doravante denominada simplesmente como “Debenturistas”, neste ato representada por **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representado na forma de seu contrato social, doravante denominado simplesmente “Agente Fiduciário”; e

Caixa Econômica Federal, instituição financeira com endereço na Avenida Professor Magalhães Neto, 1520 – 2º andar – Stiep, cidade de Salvador, Estado da Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legalmente habilitados abaixo assinados, doravante denominado “Banco Administrador de Contas” ou “Caixa Econômica Federal”.

Agente Fiduciário, Companhia e Banco Administrador de Contas designados individualmente como “Parte” e coletivamente como “Partes”; e

Como interveniente:



SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A., sociedade com sede na Rua Cezar Carelli, n.º. 90/98, sala 303, 3º andar, CEP 83.820-000, cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10424031/000123, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada simplesmente “Agente de Garantias”

Considerando que a Companhia emitiu 600 (seiscentas) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, não-conversíveis em ações, em série única, todas nominativas, escriturais, com vencimento em 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com garantia real (as “Debêntures”), perfazendo o montante de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), tudo de acordo com a “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais” (a “Escritura de Emissão das Debêntures”);

Considerando que os recursos decorrentes da emissão das Debêntures (“Emissão”) serão utilizados para o financiamento de projetos imobiliários a serem desenvolvidos ou já em desenvolvimento pela Companhia, por suas sociedades de propósito específico (“SPE Companhia”), por sua subsidiária integral Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Bairro Novo”) ou por sociedades de propósito específico desta última (as “SPE Bairro Novo”, e, em conjunto com a Bairro Novo e com as SPE Companhia, as “Sociedades”);

Considerando que as Sociedades são, portanto, controladas direta ou indiretamente pela Companhia e que os investimentos citados acima, com exceção dos investimentos em projetos desenvolvidos diretamente pela Companhia, serão realizados pelo repasse de recursos da Emissão para as Sociedades mediante aportes de capital pela Companhia nas Sociedades, operações de crédito relativas a projetos para fins habitacionais ou emissões privadas de debêntures das Sociedades a serem subscritas e integralizadas pela Companhia (“Operações de Repasse”);

Considerando que, para assegurar o pagamento pontual e integral de quaisquer obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, tais como principal da dívida, juros, penalidades e multas, a Companhia obrigou-se a vincular e ceder, e a fazer com que as Sociedades vinculem e cedam, em garantia em favor dos Debenturistas, em caráter irrevogável e irretratável, a partir da assinatura da Escritura de Emissão das Debêntures e até a final liquidação de todas as obrigações nela assumidas pela Companhia, (i) parcela da receita proveniente da comercialização, pelas Sociedades, das unidades habitacionais autônomas que compõem os Empreendimentos



Elegíveis (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos de crédito decorrentes das Operações de Repasse;

Resolvem as partes acima qualificadas celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças, doravante denominado “Contrato”, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Das Definições

1.1. Para fins do presente Contrato, os termos abaixo definidos, exceto quando escritos em letra minúscula, deverão ter os seguintes significados, sendo que cada significado aplicar-se-á igualmente no singular e no plural:

“Aplicações Permitidas”: tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Contrato.

“Carta Garantia”: significa o documento emitido pela Caixa Econômica Federal quando da aprovação de determinado empreendimento para obtenção do Financiamento Associativo.

“Código Civil”: significa a Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

“Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo”: significa a conta de titularidade da Companhia ou da Sociedade, conforme o caso, caucionada em favor da Caixa Econômica Federal e sob controle desta, na qual serão depositados os recursos necessários à conclusão do Empreendimento Elegível Associativo (conforme definido adiante) quando da obtenção da Carta Garantia.

“Conta Centralizadora”: significa qualquer conta corrente de titularidade da Companhia ou das Sociedades, não movimentável pelo seu titular, na qual devem ser depositados, conforme a Cláusula Quarta deste Contrato, todos os recursos oriundos dos Contratos de Venda e de Financiamento Associativo (conforme definido adiante), bem como todos os direitos de crédito decorrentes das Operações de Repasse.

“Conta Centralizadora Associativa”: significa qualquer Conta Centralizadora na qual forem depositados recursos oriundos dos direitos de crédito repassados pela Caixa Econômica Federal a

1



que a Companhia ou a SPE, conforme o caso, fizerem jus nos termos do Financiamento Associativo.

“Conta de Liquidação”: significa a conta de titularidade da Companhia sob controle do Agente Fiduciário na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização das Debêntures.

“Conta Movimento”: significa qualquer das contas de titularidade da Companhia ou das Sociedades, de livre movimentação pelo seu titular, para a qual serão transferidos os valores liberados para utilização pela Companhia e pelas Sociedades nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, conforme a Cláusula Quinta deste Contrato.

“Conta Reserva do Serviço da Dívida”: significa a conta corrente de titularidade da Companhia, não movimentável pela Companhia, na qual deve ser mantido um montante mínimo de reserva, para garantia das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures, conforme a Cláusula Sexta deste Contrato.

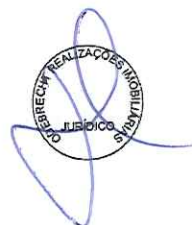
“Contratos de Venda”: são os contratos pelos quais a Companhia e as Sociedades comercializam as unidades habitacionais autônomas que compõem os Empreendimentos Elegíveis, celebrados entre a Companhia ou as Sociedades e os compradores de cada uma das unidades autônomas dos Empreendimentos Elegíveis.

“Data de Emissão”: é a data de emissão das Debêntures, conforme determinada na Escritura de Emissão das Debêntures.

“Debêntures”: significa a totalidade das 600 (seiscentas) debêntures simples de emissão da Companhia, não-conversíveis em ações, em série única, todas nominativas, escriturais, com vencimento em 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com garantia real, perfazendo o montante de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), para distribuição pública com esforços restritos, destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, emitidas de acordo com a Escritura de Emissão das Debêntures.

“Debenturistas”: significa os titulares das Debêntures, neste ato representados pelo Agente Fiduciário.

1



“Empreendimento Associativo”: significa qualquer empreendimento, seja ele um Empreendimento Elegível (conforme definido adiante) ou não, que tenha obtido aprovação para Financiamento Associativo (conforme definido adiante).

“Empreendimento Elegível Associativo”: significa o Empreendimento Elegível que seja um Empreendimento Associativo.

“Empreendimento Elegível”: significa o empreendimento desenvolvidos pela Companhia e/ou pelas Sociedades, financiado com recursos oriundos da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

“Escritura de Emissão das Debêntures”: significa a Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais, celebrada pela Companhia e pelo Agente Fiduciário em 24 de setembro de 2009, conforme aditada.

“Fator de Garantia Mínimo”: significa (a) a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês após a Data de Emissão, 40% (quarenta por cento), (b) a partir do primeiro dia do 19º (décimo nono) mês após a Data de Emissão, 80% (oitenta por cento) e (c) a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês após a Data de Emissão, 120% (cento e vinte por cento).

“Financiamento Associativo”: significa o financiamento na modalidade de crédito associativo concedido pela Caixa Econômica Federal, pelo qual esta financia a compra e venda das unidades habitacionais do Empreendimento Elegível, passando a ser a credora dos adquirentes e assumindo, perante a Companhia e/ou as Sociedades, como vendedores das unidades habitacionais dos Empreendimentos Elegíveis, a obrigação de lhes pagar diretamente o preço de venda, independente de qualquer nova ação por parte do adquirente ou mesmo do adimplemento deste último com relação às suas obrigações com a Caixa Econômica Federal.

“Fluxo Futuro”: significa a soma dos valores a receber das parcelas vincendas dos direitos creditórios.

“Garantia Mínima”: significa o montante mínimo de Recebíveis que devem estar cedidos fiduciariamente em garantia a esta Emissão em qualquer momento e cujo somatório do Valor Atribuído correspondente deve ser equivalente à multiplicação do (i) Saldo Liberado, somado ao



valor de determinado saque solicitado, quando for o caso, pelo (ii) Fator de Garantia Mínimo. A data base para fins de apuração da Garantia Mínima e do Valor Atribuído deverá ser a mesma.

“Obrigações Garantidas”: são todas e quaisquer obrigações da Companhia previstas na Escritura de Emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando ao principal da dívida, juros, penalidades e multas, na hipoteca do terreno da Fazenda Sauipe no valor de R\$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), e na alienação fiduciária de ações da Bairro Novo no valor de R\$ 993.000.000,00 (novecentos e noventa e três milhões de reais), bem como nos instrumentos de garantia que formalizarem a alienação fiduciária das ações/quotas das Sociedades e a hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos Elegíveis desenvolvidos pela Companhia.

“Prestações”: são os pagamentos do valor nominal, incluindo, mas não se limitando, ao principal da dívida, juros remuneratórios, penalidades e multas, nos termos dos itens 7.12 e 7.13 da Escritura de Emissão das Debêntures.

“Recebível Associativo” significa o Recebível oriundo da venda de unidade habitacional de Empreendimento Associativo em que o adquirente já tenha contratado o financiamento para a sua aquisição com a Caixa Econômica Federal, a qual assume a obrigação, perante a Companhia ou a sociedade que desenvolva o Empreendimento Associativo, na qualidade de vendedora da unidade habitacional, de desembolsar os respectivos valores, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data de entrega das chaves da unidade habitacional.

“Receita”: significa todo e qualquer valor devido à Companhia ou às Sociedades pelos adquirentes das unidades autônomas dos Empreendimentos Elegíveis, nos termos dos Contratos de Venda e do Financiamento Associativo, direitos de créditos de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis, considerados como Recebíveis (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) nos termos da Escritura de Emissão, bem como qualquer valor decorrente das Operações de Repasse devidos pelas Sociedades à Companhia.

“Receita Vinculada”: significa a parcela da Receita cedida e vinculada em favor dos Debenturistas, nos termos da Cláusula Terceira do presente Contrato.

“Relatório do Agente de Garantias”: significa o relatório mensal a ser emitido pelo Agente de Garantias, conforme modelo constante do Anexo VIII da Escritura de Emissão das Debêntures.



“Saldo Bloqueado”: significa os valores obtidos com o pagamento dos Recebíveis que forem bloqueados nos termos das Cláusulas Quinta e Sexta deste Contrato nas Contas Centralizadoras, nas Contas Centralizadoras Associativas e na Conta Reserva do Serviço da Dívida.

“Saldo Liberado”: significa o Valor da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) subtraído (a) do saldo na Conta de Liquidação, (b) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos e (c) do Saldo Bloqueado.

“Sociedades”: significa as SPE Companhia e as SPE Bairro Novo que desenvolvam Empreendimentos Elegíveis e que adiram ao presente Contrato por meio do Termo de Adesão.

“Termo de Adesão”: significa o documento por meio do qual as Sociedades passarão a ser parte deste Contrato, acordando e reconhecendo, conforme aplicável, sua responsabilidade por todas as declarações e garantias prestadas e por todos os compromissos e obrigações assumidos nos termos do modelo de Termo de Adesão constante do Anexo A a este Contrato.

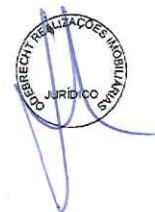
1.1.1. Para fins deste Contrato, considerar-se-á o primeiro mês após a Data de Emissão como o período de tempo que se inicia a partir do dia seguinte ao da Data de Emissão se encerra no mesmo dia da Data de Emissão do mês calendário seguinte. Cada mês seguinte sucede o anterior sem solução de continuidade.

Cláusula Segunda – Do Objeto

2.1 Este Contrato tem por objeto regular a vinculação, em favor dos Debenturistas, pela Companhia e pelas Sociedades, do total da Receita e a cessão fiduciária da Receita Vinculada e dos direitos de crédito decorrentes das Operações de Repasse, como garantia das Obrigações Garantidas, bem como regulamentar os termos e condições segundo os quais o Banco Administrador de Contas irá atuar como banco mandatário, depositário e responsável pela administração e centralização da Receita Vinculada.

Cláusula Terceira – Da Cessão e Vinculação de Receita

3.1 A Companhia, por este instrumento, e cada uma das Sociedades, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, vinculam e cedem fiduciariamente aos Debenturistas, nos termos do



Art. 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, até final liquidação de todas as Obrigações Garantidas, os seguintes direitos existentes na data da assinatura deste Contrato e os que venham a existir no futuro (“Crédito Cedido”):

- i) percentual da Receita determinada nos termos da Cláusula 3.1.2 a seguir, doravante denominada, “Receita Vinculada”, a ser movimentada exclusivamente por meio da Conta Centralizadora;
- ii) direitos de crédito detidos pela Companhia decorrentes das Operações de Repasse;
- iii) os saldos da Conta de Liquidação, das Contas Centralizadoras, das Contas Centralizadoras Associativas, da Conta Reserva do Serviço da Dívida e das respectivas contas de investimentos, estas últimas abertas com o objetivo de investir a Receita em Aplicações Permitidas, que vierem a ser depositados ou creditados em tais contas durante a vigência deste Contrato;
- iv) os títulos, quotas ou direitos representativos das Aplicações Permitidas que tenham sido ou venham a ser objeto de investimentos com recursos provenientes da Conta de Liquidação, das Contas Centralizadoras ou da Conta Reserva do Serviço da Dívida, com os respectivos rendimentos; e
- v) quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da realização de tais Aplicações Permitidas.

3.1.1 A identificação dos Empreendimentos Elegíveis cuja Receita está sendo cedida será feita por meio de comunicação da Companhia feita ao Agente Fiduciário nos termos do Anexo B a este Contrato, caso o empreendimento seja desenvolvido pela Companhia, ou por meio do Termo de Adesão assinado pela Companhia em conjunto com a Sociedade que desenvolva o empreendimento em questão.

3.1.2 A parcela da Receita que deverá ser cedida (“Receita Vinculada”) deverá ter Valor Atribuído (conforme definido na cláusula 3.1.2.1):

- a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês após a Data de Emissão, equivalente a, pelo menos, 40% (quarenta por cento) do Saldo Liberado.
- a partir do primeiro dia do 19º (décimo nono) mês após a Data de Emissão, equivalente a, pelo menos, 80% (oitenta por cento) do Saldo Liberado.
- a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês a contar da Data de Emissão, equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Liberado.



3.1.2.1 Os direitos creditórios que compõe a Receita terão o valor atribuído (“Valor Atribuído”) de acordo com os seguintes critérios:

- (i) os Recebíveis (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis e de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis e que não sejam Recebíveis Associativos, mas cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente ao de seu Fluxo Futuro;
- (ii) os Recebíveis Associativos, terão valor equivalente a 120% (cento e vinte por cento) de seu Fluxo Futuro;
- (iii) os Recebíveis decorrentes do valor de venda futura de (1) quaisquer unidades habitacionais em construção ou que já tenham obtido o habite-se de Empreendimentos Associativos, ou (2) quaisquer unidades habitacionais de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Associativos, sejam eles Empreendimentos Elegíveis ou não e que já tenham obtido o habite-se, terão valor equivalente a 80% (oitenta por cento) do seu Fluxo Futuro, apurado conforme critérios definidos no Anexo XI da Escritura de Emissão das Debêntures;
- (iv) os Recebíveis decorrentes do valor de venda futura de unidades habitacionais em construção de Empreendimentos Elegíveis que não pertençam a Empreendimentos Associativos terão valor equivalente a 60% (sessenta por cento) do seu Fluxo Futuro, apurado conforme critérios definidos no Anexo XI da Escritura de Emissão das Debêntures; e
- (v) os Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis e os Recebíveis de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis e que não sejam Recebíveis Associativos cuja análise de crédito não tenha sido feita pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) de seu Fluxo Futuro até que o Agente de Garantias conclua a análise da performance de pagamento de tais Recebíveis, sendo certo que o Valor Atribuído de tais Recebíveis não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da Garantia Mínima.



3.1.2.2 A soma do Valor Atribuído dos Recebíveis decorrentes do valor de venda futura de unidades habitacionais de quaisquer empreendimentos, sejam eles Empreendimentos Elegíveis ou não, e do Valor Atribuído dos Recebíveis decorrentes da venda de unidades habitacionais de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis, não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) do total da Receita Vinculada. O Valor Atribuído dos Recebíveis citados nesta Cláusula 3.1.2.2 somente poderá ser considerado no cálculo da Garantia Mínima caso os demais Recebíveis sejam insuficientes para compor tal Garantia Mínima.

3.1.2.3 Cabe ao Agente de Garantias:

- i. com base no último relatório do Agente de Obras, desconsiderará os Recebíveis oriundos do Empreendimento Elegível que apresente atraso superior a 90 (noventa) dias em seu cronograma físico após decorrido o prazo mencionado na cláusula 5.9.1 da Escritura de Emissão das Debêntures; e
- ii. com base no “Valor Atribuído Total”, verificar que o Saldo Liberado se encontra garantido pelo Fator de Garantia Mínimo, sendo que o Saldo Liberado somado ao valor de determinado saque solicitado, se for o caso, deverá ser menor ou igual ao Valor Atribuído Final dividido pelo Fator de Garantia Mínimo.

3.1.2.4 A análise da performance de pagamento dos Recebíveis, pelo Agente de Garantias, a que se refere o item (v) da cláusula 3.1.2.1. acima, deverá considerar, após o prazo de 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato de compra e venda da unidade habitacional, um histórico mínimo de 12 (doze) parcelas de pagamento, sendo que, na hipótese de histórico superior a este mínimo, serão consideradas as 12 (doze) últimas parcelas, período após o qual o crédito poderá ser computado no índice de garantia, desde que aprovado pelo Agente de Garantias

3.1.2.5 O Agente de Garantia deverá concluir a análise dos Recebíveis que estejam sob sua análise, nos termos do item (v) da Cláusula 3.1.2.1. acima, em até 12 (doze) meses após a assinatura do contrato de compra e venda da unidade habitacional, sendo que caso após tal período não haja um histórico mínimo de 12 (doze) parcelas, tais Recebíveis terão seu Valor Atribuído igual a zero, exceto se o Agente de Garantias de outra forma aprovar o crédito do devedor dos Recebíveis. Após tal análise, caso o Agente de Garantia aprovar tais Recebíveis, estes passarão a ser considerados por valor



equivalente aos descritos nos itens (i) e (ii) da Cláusula 3.1.2.1., e caso os reprove, tais Recebíveis deverão ser desconsiderados do cálculo da Garantia Mínima.

3.1.2.6 Caso o resultado da divisão do Valor Atribuído Final dividido pelo Fator de Garantia Mínimo calculado seja menor que o Saldo Liberado, o Agente de Garantias deverá proceder ao cálculo do saldo necessário nas Contas Centralizadoras para que o resultado da divisão do Valor Atribuído Final dividido pelo Fator de Garantia Mínimo calculado seja menor que o Saldo Liberado. O Agente Fiduciário deverá confirmar o cálculo e solicitar à Companhia o depósito do valor faltante nas Contas Centralizadoras, nos termos da cláusula 5.3.1 deste Contrato.

3.1.2.7 Os direitos de crédito originados de outros empreendimentos da Companhia e/ou das Sociedades que não os Empreendimentos Elegíveis deverão ser cedidos por meio de comunicação feita pela Companhia ao Agente Fiduciário nos termos do Anexo C ou por meio do Termo de Adesão nos termos do Anexo A, conforme o caso.

3.1.2.8 Para verificação da cessão de Recebíveis nos percentuais indicados na cláusula 3.1.2 acima, a partir do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão das Debêntures, o Agente de Garantias apresentará mensalmente, até o dia 15 de cada mês calendário, ao Agente Fiduciário, ou no dia útil seguinte, caso o dia 15 não seja dia útil, o Relatório do Agente de Garantias para controle do valor dos Recebíveis cedidos, emitido conforme modelo constante do Anexo VIII da Escritura de Emissão das Debêntures. O primeiro Relatório do Agente de Garantias deverá ser apresentado até o dia 15 do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão e o último Relatório do Agente de Garantias, até o dia 15 do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão.

3.2 A Receita Vinculada e as Aplicações Permitidas garantem exclusivamente as Obrigações Garantidas, com exceção dos Recebíveis Associativos que garantem também as obrigações da Companhia ou da Sociedade, conforme o caso, perante a Caixa Econômica Federal no Financiamento Associativo.

3.3 A parcela de Crédito Cedido cedida pela Companhia e a parcela de Crédito Cedido cedida por qualquer uma das Sociedades respondem solidariamente pelas Obrigações Garantidas.



Cláusula Quarta – Da Conta de Liquidação e da Conta Centralizadora

4.1 Os recursos oriundos da integralização das Debêntures deverão ser depositados na Conta de Liquidação, de titularidade da Companhia, mantida no Banco Administrador de Contas sob o nº. 1201-2, agência nº. 1018-0 – Operação 003, sendo movimentável exclusivamente por este mediante autorização do Agente Fiduciário.

4.1.1 A Companhia nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, o Agente Fiduciário como bastante procurador para ter acesso às informações da Conta de liquidação e a respectiva conta de investimento, podendo receber informações sobre seus saldos e movimentá-los, ficando o Banco Administrador de Contas instruído a permitir o acesso do Agente Fiduciário aos extratos da Conta de Liquidação e do saldo das Aplicações Permitidas, bem como a acatar as orientações enviadas por escrito pelo Agente Fiduciário com relação a movimentações dos recursos depositados.

4.1.2 A Companhia poderá, a qualquer momento, solicitar ao Banco Administrador de Contas que efetue Aplicações Permitidas com recursos da Conta de Liquidação ou para que resgate tais recursos, sendo que o valor resgatado deverá recompor o saldo da Conta de Liquidação.

4.2 O montante correspondente ao Valor da Emissão subtraído de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) deverá permanecer na Conta de Liquidação e somente poderá ser disponibilizado para uso pela Companhia, exclusivamente para o desenvolvimento dos Empreendimentos Elegíveis, mediante solicitações de saques feitas pela Companhia ao Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

4.2.1 A receita financeira das Aplicações Permitidas deverá ser destinada ao pagamento das parcelas da remuneração das Debêntures. O montante excedente, se houver, poderá ser liberado para utilização da Companhia desde que não comprometa a Garantia Mínima.

4.3 Todos os recursos correspondentes à Receita, independentemente da sua forma de cobrança, devem ser depositados exclusivamente em conta corrente de titularidade da Companhia ou das Sociedades, conforme o caso, mantida no Banco Administrador de Contas, doravante denominada “Conta Centralizadora”, movimentável exclusivamente pelo Banco Administrador de Contas mediante autorização do Agente Fiduciário.

2



4.4 A Conta Centralizadora de titularidade da Companhia é mantida no Banco Administrador de Contas sob o nº. 1200-4, agência nº. 1018-0 – Operação 003, e as Contas Centralizadoras das Sociedades serão identificadas em cada Termo de Adesão.

4.4.1 Obrigam-se as Sociedades a enviar, à agência da Caixa Econômica Federal depositária das Contas Centralizadoras das Sociedades, (i) notificação, na forma prevista no Anexo D deste Contrato, de que a Conta Centralizadora e respectiva conta de investimento de sua titularidade foram cedidas fiduciariamente nos termos deste Contrato e (ii) a procuração nos termos do Anexo E deste Contrato, outorgando poderes para o Agente Fiduciário movimentar e obter informações sobre o saldo dessas contas. O envio dos documentos citados nos itens (i) e (ii) acima poderão ser encaminhados inicialmente por email à agência da Caixa Econômica Federal depositária das Contas Centralizadoras das Sociedades. No prazo máximo de 10 dias contados da data de envio do email, os referidos documentos deverão ter sido enviados à agência da Caixa Econômica Federal depositária das Contas Centralizadoras das Sociedades, sob pena de não haver liberação de recursos até que tais documentos sejam disponibilizados fisicamente.

4.4.2 A Companhia poderá, a qualquer momento, efetuar transferências das Contas Centralizadoras das Sociedades, exceto daquelas que se encontrem afetadas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, para a Conta Centralizadora da Companhia a título de remuneração das Operações de Repasse. Cada uma das Sociedades, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, a Companhia a efetuar tais transferências.

4.5 Nos casos dos Contratos de Venda já celebrados, na data de assinatura deste Contrato, obrigam-se a Companhia e as Sociedades, de maneira irrevogável e irretratável, a emitir, por meio da Caixa Econômica Federal, as novas faturas para os compradores das unidades habitacionais autônomas que compõem os Empreendimentos Elegíveis instruindo-os a efetuar os pagamentos nas Contas Centralizadoras.

4.6 A Companhia e as Sociedades obrigam-se a incluir, nos Contratos de Venda a serem celebrados, cláusula estabelecendo que todos os pagamentos devem ser feitos na respectiva Conta Centralizadora e/ou para esta transferidos, independentemente da forma de cobrança de tais valores,

4.6.1 Os Contratos de Venda a serem celebrados deverão conter cláusula com a seguinte disposição “O Comprador está ciente e concorda que os valores das parcelas e demais

1



montantes devidos à Vendedora nos termos desta compra e venda foram cedidos fiduciariamente em [...] de [...] de 20[...], em garantia de operação de financiamento obtido para construção do empreendimento objeto deste compromisso. Nesta operação de cessão fiduciária a comunhão dos credores foi representada pela Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário”.

4.7 A Companhia e as Sociedades obrigam-se ainda a:

- (i) quando da aprovação de saque para Empreendimento Elegível Associativo pelo Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, enviar à agência da Caixa Econômica Federal depositária da Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo e da respectiva Conta Centralizadora Associativa (a) notificação, na forma prevista no Anexo D deste Contrato, de que a Conta Centralizadora Associativa e respectiva conta de investimento de sua titularidade foram cedidas fiduciariamente nos termos deste Contrato, não podendo ser movimentada pelo seu titular sem autorização do Agente Fiduciário, e (b) a procuração nos termos do Anexo E deste Contrato, outorgando poderes para o Agente Fiduciário obter informações sobre o saldo dessas contas e movimentar a Conta Centralizadora Associativa; e
- (ii) quando da afetação do patrimônio de determinado Empreendimento Elegível nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, enviar à agência da Caixa Econômica Federal depositária da Conta Centralizadora relativa àquele empreendimento notificação, na forma prevista no Anexo F deste Contrato, que a respectiva Conta Centralizadora não pode ser movimentada pelo seu titular antes da obtenção do habite-se do respectivo empreendimento e, depois da obtenção do habite-se, sem autorização do Agente Fiduciário nos termos deste Contrato.

4.8 Na hipótese de quaisquer dos compradores dos Contratos de Venda efetuarem o pagamento de maneira diversa daquela indicada na cláusula 4.6. acima, a Companhia e as Sociedades se obrigam, desde já, de maneira irrevogável e irretroatável, a transferir para a Conta Centralizadora de sua titularidade, no primeiro dia útil subsequente a identificação do recebimento, todos e quaisquer valores recebidos dos compradores provenientes dos Contratos de Venda.

4.9 A Companhia e as Sociedades obrigam-se, ainda, a depositar exclusivamente na Conta Centralizadora de sua titularidade qualquer outro recurso que venham a receber em razão dos Contratos de Venda, da conclusão da venda de unidade habitacional financiada pelos recursos provenientes das Debêntures ou da conclusão dos Empreendimentos.

DUCE SP
10 09 12

Cláusula Quinta – Da Conta Movimento

5.1 A Conta Movimento de titularidade da Companhia é mantida no Banco Administrador de Contas sob o nº. 1202-0, agência nº. 1018-0 – Operação 003, e as Contas Movimento das Sociedades serão identificadas em cada Termo de Adesão.

5.2 Todos os recursos correspondentes à Receita que, até o último dia do 12º (décimo segundo) mês a contar da Data de Emissão das Debêntures, forem depositados nas Contas Centralizadoras deverão ser liberados para o seu respectivo titular mediante transferência para a devida Conta Movimento em até um dia útil após o seu crédito nas Contas Centralizadoras.

5.3 A partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês e até o último dia útil do 35º (trigésimo quinto) mês a contar da Data de Emissão, as Contas Centralizadoras e Aplicações Permitidas deverão apresentar saldo total equivalente ao valor, se positivo, do Valor da Emissão subtraído (a) do saldo da Conta de Liquidação, (b) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos e (c) da divisão do Valor Atribuído dos Recebíveis informados no Relatório do Agente de Garantias pelo Fator de Garantia Mínimo, de acordo com a seguinte fórmula:

$$SB = \text{maior [PMT; VE + JR - SCL - SCC\textsubscript{ç} - (VA/FG)]}$$

Onde:

SB = Saldo Bloqueado a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês e até o último dia útil do 35º (trigésimo quinto) mês a contar da Data de Emissão, correspondente ao saldo mínimo que, no total, as Contas Centralizadoras e as Aplicações Permitidas cedidas nos termos deste Contrato deverão apresentar durante o mês calendário seguinte ao do mês que o Relatório do Agente de Garantias faz referência.

PMT = valor da parcela de amortização e da remuneração das Debêntures em Circulação (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) calculadas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures a serem pagas nos 6 (seis) meses seguintes ao do cálculo de “SB”.

VE = Valor da Emissão no último dia do mês calendário a que o Relatório do Agente de Garantias faz referência.

1



DUESEF
10 03 12

JR = valor da parcela da remuneração das Debêntures em Circulação (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) calculada nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures a serem pagas nos 6 (seis) meses seguintes ao do cálculo de "SB".

SCL = saldo da Conta de Liquidação no último dia do mês calendário a que o Relatório do Agente de Garantias faz referência.

SCCç = soma dos saldos das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos no último dia do mês calendário a que o Relatório do Agente de Garantias faz referência.

VA = Valor Atribuído total dos Recebíveis informados no Relatório do Agente de Garantias.

FG = Fator de Garantia Mínimo indicado na cláusula 3.1.2 deste Contrato válido para o mês calendário seguinte ao do mês que o Relatório do Agente de Garantias faz referência.

- 5.3.1 O Agente Fiduciário deverá fazer a apuração do saldo mínimo a ser mantido nas Contas Centralizadoras e em Aplicações Permitidas e, caso a soma dos saldos das Contas Centralizadoras e das Aplicações Permitidas seja inferior ao Saldo Bloqueado apurado nos termos desta cláusula 5.3, deverá, em até 2 (dois) dias úteis da data de recebimento do Relatório do Agente de Garantias, notificar a Companhia para que complemente o saldo da Conta Centralizadora da Companhia em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da notificação, de modo a não descumprir a obrigação prevista na cláusula 3.1.2 deste Contrato.
- 5.3.2 Caso o valor obtido pela fórmula " $VE + JR - SCL - SCCç - (VA/FG)$ " seja negativo, o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) dias úteis da data de recebimento do Relatório do Agente de Garantias, notificar o Banco Administrador de Contas para que (i) transfira o saldo das Contas Centralizadoras para as respectivas Contas Movimento no dia útil seguinte ao do recebimento da notificação e (ii) transfira os valores que forem creditados nas Contas Centralizadoras durante o mês calendário seguinte ao referenciado no Relatório do Agente de Garantias para a respectiva Conta Movimento no dia útil seguinte ao de seu crédito nas Contas Centralizadoras, após a retenção do montante equivalente ao "PMT" e do valor necessário para o cumprimento da obrigação prevista na cláusula 3.1.2 deste Contrato, observadas as condições descritas nas subcláusulas 5.3.2.1 a 5.3.2.3 a seguir

1



5.3.2.1 A notificação do Agente Fiduciário ao Banco Administrador de Contas deverá identificar, com base no Relatório do Agente de Garantias, (i) a parcela do montante a ser recebido durante o mês calendário seguinte ao referenciado no Relatório do Agente de Garantias que deverá ser bloqueado nas Contas Centralizadoras, se necessário (SBmês), e (ii) o montante máximo que deverá ser liberado para as respectivas Contas Movimentos no dia útil seguinte ao do seu crédito nas Contas Centralizadoras, com base nas seguintes fórmulas (LP):

$$\text{Se } SB \leq 0 \Rightarrow SBmês = Rpmês - |SB'|$$

$$\text{Se } SBmês \geq 0 \Rightarrow LP = Rpmês - SBmês = |SB'|;$$

$$\text{Se } SBmês < 0 \Rightarrow LP = Rpmês$$

Onde:

SBmês = montante recebido nas Contas Centralizadoras durante o mês calendário seguinte ao referenciado no Relatório do Agente de Garantias que deverá ser bloqueado, se SBmês for um número positivo.

Rpmês = valor dos Recebíveis com previsão de recebimento durante o mês calendário seguinte ao referenciado no Relatório do Agente de Garantias

SB' = valor apurado com base na fórmula pela fórmula "VE + JR- SCL - SCCç - (VA/FG)", caso seja negativo.

LP = montante máximo cuja liberação é permitida durante o mês calendário seguinte ao referenciado no Relatório do Agente de Garantias.

5.3.2.2 Com base nos valores de "SBmês" e "LP" informados pelo Agente Fiduciário ao Banco Administrador de Contas, após a verificação pelo Banco Administrador de Contas da existência de saldo nas Contas Centralizadoras em montante equivalente ao que deve ser bloqueado no mês (SBmês) conforme apurado na formula da cláusula 5.3.2.1 acima, se houver, o Banco Administrador de Contas deverá liberar, no dia útil seguinte, quaisquer valores que forem creditados nas Contas Centralizadoras dentro do mês calendário seguinte ao referenciado no Relatório do Agente de Garantias, observado que o Banco Administrador de Contas não poderá transferir para as Contas Movimentos valor superior



ao montante máximo a ser liberado (LP) apurado na fórmula da cláusula 5.3.2.1 acima dentro do mês calendário seguinte ao referenciado no Relatório do Agente de Garantias.

5.3.2.3 Caso, na data do recebimento, pelo Banco Administrador de Contas, da comunicação do Agente Fiduciário, já exista saldo nas Contas Centralizadoras em montante maior ou igual ao valor de “SBmês”, o Banco Administrador de Contas deverá (i) transferir para as Contas Movimentos, no dia útil seguinte, quaisquer valores que forem creditados nas Contas Centralizadoras dentro do mês calendário seguinte ao referenciado no Relatório do Agente de Garantias, respeitado o limite de valor equivalente a “LP”, e (ii) transferir para as Contas Movimentos, no dia útil seguinte, o valor do saldo nas Contas Centralizadoras que exceda “SBmês”, desde que não ultrapasse a valor de “LP”, devendo liberar os recursos primeiramente da Conta Centralizadora da Companhia; em seguida das demais Contas Centralizadoras de cada uma das Sociedades, na ordem cronológica de adesão destas ao presente Contrato, exceto daquelas que se encontrem afetadas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

5.4 O montante bloqueado nas Contas Centralizadoras e nas Aplicações Financeiras somente poderá ser utilizado para (i) pagamento das Obrigações Garantidas, (ii) amortizar ou resgatar antecipadamente as Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures, (iii) realizar investimento em Aplicações Permitidas, conforme Cláusula Oitava abaixo, as quais também permanecerão bloqueadas em favor dos Debenturistas, ou (iv) para a Conta Movimento de titularidade da Companhia mediante autorização do Agente Fiduciário, o qual somente fa-lo-á após ter verificado o cumprimento da Garantia Mínima e aprovar a solicitação de saque feita pela Companhia ao Agente Fiduciário para utilização dos recursos no desenvolvimento de novo Empreendimento nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. O Banco Administrador de Contas somente fará qualquer das movimentações do montante bloqueado descritas nesta cláusula mediante notificação por escrito do Agente Fiduciário, instruindo-o com relação ao montante a ser transferido e à conta a ser creditado, sendo que deverá efetuar a transferência até o dia útil seguinte ao do recebimento da notificação do Agente Fiduciário.

5.4.1 Para que o Agente Fiduciário autorize as transferências mencionadas na Cláusula 5.4 acima, a Companhia, por este instrumento, e cada uma das Sociedades, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autorizam, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Administrador de Contas a efetuar tais transferências para a Conta Movimento de titularidade da Companhia.

Cláusula Sexta – Da Conta Reserva do Serviço da Dívida

[Assinatura]



DUE SP
10 09 12

6.1 A Companhia, por este instrumento, e cada uma das Sociedades, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autorizam, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Administrador de Contas a transferir, a partir da Data de Emissão, mediante notificação por escrito do Agente Fiduciário, mensalmente, no último dia útil de cada mês, todo e qualquer saldo positivo das respectivas Contas Centralizadoras para a conta corrente de titularidade da Companhia, doravante denominada “Conta Reserva do Serviço da Dívida”, mantida no Banco Administrador de Contas, sob o nº. 1203-9, agência nº. 1018-0, Operação 003, não movimentável pela Companhia ou pelas Sociedades, até o saldo da Conta Reserva Serviços da Dívida atingir o valor indicado pelo Agente Fiduciário ao Banco Administrador de Contas, equivalente ao montante necessário que assegure um saldo na Conta Reserva do Serviço da Dívida suficiente para o pagamento da Prestação vincenda nos 6 (seis) meses seguintes, conforme as datas de pagamento da remuneração e das parcelas de amortização das Debêntures que estiverem em circulação (“Datas de Pagamento”).

6.1.1 O saldo na Conta Reserva do Serviço da Dívida permanecerá bloqueado até a liquidação total das Debêntures, exceto (i) pela transferência de seu saldo para a conta corrente indicada pelo Agente Fiduciário das importâncias necessárias ao pagamento integral das Prestações e (ii) para realização de investimento em Aplicações Permitidas, conforme Cláusula Oitava abaixo, as quais também permanecerão bloqueadas em favor dos Debenturistas.

6.1.2 A partir do primeiro dia útil do 37º mês a contar da Data de Emissão, o Agente Fiduciário deverá verificar o saldo da Conta Reserva do Serviço da Dívida diariamente e, no dia em que verificar que o seu saldo equivale ao valor da parcela de amortização vincenda somada ao valor da remuneração devida projetado para o dia em que a verificação for feita, deverá enviar ordem ao Banco Administrador de Contas para que este efetue a amortização antecipada das Debêntures em Circulação.

6.1.3 Caso, até o 15º dia anterior à Data de Pagamento, o saldo da Conta Reserva do Serviço da Dívida somado aos saldos disponíveis nas Contas Centralizadoras, a serem transferidos para Conta Reserva Serviço da Dívida no último dia útil do mês, não seja equivalente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da Prestação, o Agente Fiduciário deverá comunicar tal fato à Companhia, informando-a do valor necessário para atingir o saldo da Conta Reserva do Serviço da Dívida.

6.2 Quando o saldo da Conta Reserva do Serviço da Dívida equivaler ao valor da parcela de amortização vincenda somada ao valor da remuneração devida projetado para os 6 (seis) meses seguintes, os próximos valores creditados nas Contas Centralizadoras, exceto naquelas que se

1



encontrem afetadas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, deverão ser transferidos para a respectiva Conta Movimento, mensalmente, no último dia útil de cada mês, conforme notificação do Agente Fiduciário ao Banco Administrador de Contas aplicando-se as mesmas condições da cláusula 5.3 deste Contrato.

6.3 Após a transferência da Conta Reserva do Serviço da Dívida para a conta corrente indicada pelo Agente Fiduciário das importâncias necessárias ao pagamento integral das Prestações, o Banco Administrador de Contas, procederá à recomposição do saldo integral da Conta Reserva do Serviço da Dívida, nos termos da Cláusula 6.1.

Cláusula Sétima – Da Administração das Contas

7.1 Observado o disposto na cláusula 4.4.2 deste Contrato, as Contas Centralizadoras e a Conta Reserva do Serviço da Dívida serão movimentadas, unicamente, pelo Banco Administrador de Contas por meio de ordens encaminhadas, por escrito, em meio físico, eletrônico ou magnético, pelo Agente Fiduciário, vedado o acolhimento pelo Banco Administrador de Contas, de qualquer ordem realizada pela Companhia ou pelas Sociedades, inclusive a emissão de cheques, sendo que a Conta Reserva do Serviço da Dívida será utilizada unicamente para pagamento das Prestações, sendo facultada a aplicação financeira de seus recursos, nos termos da Cláusula Oitava, abaixo.

7.1.1 o Banco Administrador de Contas fica, desde já, autorizado a liberar os valores das Contas Centralizadoras para o seu respectivo titular mediante transferência para a devida Conta Movimento até o último dia do 12º (décimo segundo) mês a contar da data de emissão das Debêntures. As transferências deverão ser efetuadas em até um dia útil após o seu crédito nas Contas Centralizadoras.

7.2 A Companhia e as Sociedades autorizam, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Administrador de Contas a reter e transferir, à conta e ordem do Agente Fiduciário, para as contas correntes por este indicadas, parcela do Crédito Cedido necessária (i) ao pagamento das Prestações, nos montantes e prazos contratualmente estipulados; e (ii) à composição dos saldos mínimos da Conta Reserva do Serviço da Dívida, conforme estabelecido na Cláusula Sexta acima.

7.3 Até que o saldo mínimo para composição da Conta Reserva do Serviço da Dívida seja atingido, o saldo das Contas Centralizadoras deverá ser transferido para a Conta Reserva do Serviço

2



da Dívida conforme estabelecido na Cláusula Sexta acima, ficando o Banco Administrador de Contas responsável por tais transferências.

7.4 No dia da transferência do saldo da Conta Reserva do Serviço da Dívida para a conta corrente indicada pelo Agente Fiduciário das importâncias necessárias ao pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar à Companhia, com cópia para o Banco Administrador de Contas, o termo de quitação de suas obrigações, liberando todas as Contas Centralizadoras para movimentação por parte de sua titular, observadas as restrições da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

7.5 Na hipótese de ocorrer qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, notificado pelo Agente Fiduciário, os recursos remanescentes nas Contas Centralizadoras permanecerão bloqueados para uso da Companhia até que seja solucionado o inadimplemento a critério razoável do Agente Fiduciário.

Cláusula Oitava – Da Aplicação Financeira

8.1 Os valores depositados na Conta de Liquidação e os valores bloqueados nos termos deste Contrato na Conta Reserva do Serviço da Dívida e nas Contas Centralizadoras poderão ser investidos, mediante instruções, por escrito, da Companhia ao gerente das Contas Centralizadoras e respectivas contas de investimento, enviando cópia de tais instruções ao Agente Fiduciário, na aquisição de quotas do Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo ou outros fundos de investimento com carteira de investimento constituída por títulos de renda fixa administrados pela Caixa Econômica Federal e liquidez necessária a permitir a utilização dos respectivos recursos de acordo com os termos da Escritura de Emissão das Debêntures (“Aplicações Permitidas”).

8.1.1 Cada uma das Sociedades, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, a Companhia a gerir os recursos de suas respectivas Contas Centralizadoras e de investimento.

Cláusula Nona – Da Vedação de Vinculação



9.1 Exceto com relação a parcela da Receita oriunda dos Recebíveis Associativos que garantem as obrigações perante a Caixa Econômica Federal no Financiamento Associativo, a Companhia ou as Sociedades não poderão ceder, onerar nem vincular em favor de qualquer outro credor a Receita Vinculada, as Aplicações Permitidas ou mesmo o resultado de tais aplicações, tendo livre disponibilidade sobre os recursos recebidos dos Contratos de Venda e do Financiamento Associativo somente depois de transferidos para as Contas Movimento.

Cláusula Décima– Das Obrigações Especiais das Sociedades e da Companhia

10.1 Obrigam-se a Companhia e as Sociedades a:

- (i) assegurar que a Receita decorrente dos Contratos de Venda, do Financiamento Associativo e das Operações de Repasse seja depositada exclusivamente na Conta Centralizadora;
- (ii) excetuando-se a Receita de Empreendimentos Associativos, não ceder, alienar, transferir, vender, onerar, caucionar, empenhar, gravar ou por qualquer forma negociar ou onerar a Receita Vinculada, as Aplicações Permitidas ou mesmo o resultado de tais aplicações sem prévio e expresse consentimento do Agente Fiduciário;
- (iii) no caso dos Contratos de Venda já celebrados na data de assinatura deste Contrato, emitir, por meio da Caixa Econômica Federal, as novas faturas para os compradores das unidades habitacionais autônomas que compõem os Empreendimentos Elegíveis instruindo-os a efetuar os pagamentos nas Contas Centralizadoras;
- (iv) incluir nos Contratos de Venda a serem celebrados cláusula estabelecendo que todos os pagamentos devem ser depositados na respectiva Conta Centralizadora e informar a Caixa Econômica Federal, quando da obtenção de Financiamento Associativo, que a Conta Centralizadora Associativa não pode ser movimentada pelo seu titular sem autorização do Agente Fiduciário nos termos deste Contrato;
- (v) manter abertas as Contas Centralizadoras e a Conta Reserva do Serviço da Dívida durante o período de vigência das Debêntures; e
- (vi) disponibilizar ao Agente de Garantias, até o 5º (quinto) dia útil do mês calendário subsequente, (1) os documentos relativos à venda e ao habite-se das unidades habitacionais, (2) o registro de incorporação, (3) a Carta Garantia referentes aos Empreendimentos Elegíveis, (4) os extratos da movimentação bancária das Contas



Centralizadoras, por meio de arquivo eletrônico em formato txt ou excel, ou por meio de acesso à consulta de tais extratos, (5) o arquivo magnético no formato do Anexo G a este Contrato; e (6) contratos que lastreiam os Recebíveis dados em garantia celebrados entre os adquirentes das unidades habitacionais e a Caixa Econômica Federal no Financiamento Associativo.

10.2 Obriga-se a Companhia a pagar ao Banco Administrador de Contas a quantia mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) pelos serviços de banco mandatário, depositário e responsável pela administração e centralização da Receita Vinculada bem como a manter o Banco Administrador de Contas contratado para os serviços decorrentes deste Contrato, substituindo-o apenas em termos satisfatórios ao Agente Fiduciário e com a concordância deste, até o cumprimento integral de todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão das Debêntures e liquidação das Obrigações Garantidas.

10.3 Obriga-se a Companhia a pagar ao Agente de Garantias, a remuneração estabelecida na Proposta Comercial aceita pela Companhia em 15 de setembro de 2009 pela avaliação dos Recebíveis e emissão dos relatórios a ele atribuídos na Escritura de Emissão das Debêntures e neste Contrato, bem como a manter o Agente de Garantias contratado para a emissão de tais relatórios, substituindo-o apenas em termos satisfatórios ao Agente Fiduciário e com a concordância deste, até o cumprimento integral de todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão das Debêntures e liquidação das Obrigações Garantidas.

10.3.1 A Companhia ressarcirá o Agente de Garantias de todas as despesas razoáveis com viagens, estadias e publicações necessárias ao exercício das atribuições em que ele tenha comprovadamente incorrido, desde que tais despesas tenham sido previamente comunicadas à Companhia.

10.3.2 O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Companhia dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias para cumprimento dos serviços.

Cláusula Décima Primeira – Das Obrigações Especiais do Banco Administrador de Contas e do Agente de Garantias

11.1 O Banco Administrador de Contas obriga-se a:



- (i) informar imediatamente ao Agente Fiduciário o descumprimento, por parte da Companhia e das Sociedades, de qualquer obrigação referente à cessão e vinculação de receita prevista neste Contrato;
- (ii) não acatar ordem, seja do Agente Fiduciário, da Companhia ou das Sociedades, no que se refere à cessão e vinculação de receita, em desacordo com este Contrato, sem a anuência por escrito das outras Partes;
- (iii) promover a retenção e/ou transferência dos valores depositados na Conta de Liquidação, nas Contas Centralizadoras e na Conta Reserva do Serviço da Dívida, após informação do Agente Fiduciário, bem como executar todos os atos e procedimentos previstos contratualmente para assegurar a cessão e vinculação da Receita Vinculada;
- (iv) transferir das Contas Centralizadoras para as Contas Movimento, no primeiro dia útil imediatamente seguinte à data de sua disponibilização e salvo quando ocorrer qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, (a) a Receita depositada até o último dia do 12º (décimo segundo) mês depois da emissão das Debêntures e (b) a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês de emissão das Debêntures, somente os valores referentes à parcela da Receita que não seja Receita Vinculada e após a informação, pelo Agente Fiduciário, de tais valores;
- (v) Caso o Agente Fiduciário autorize a liberação de parcela ou da totalidade do Crédito Cedido para a Conta Movimento da Companhia, transferir o valor autorizado das Contas Centralizadoras para a Conta Movimento nos termos deste Contrato.
- (vi) permitir o acesso do Agente Fiduciário aos extratos da Conta de Liquidação, das Contas Centralizadoras e da Conta Reserva do Serviço da Dívida e o saldo de Aplicações Permitidas, ficando o Banco Administrador de Contas, pelo presente, expressamente autorizado pela Companhia e pelas Sociedades a fornecer os extratos das referidas contas e saldo de Aplicações Permitidas, sem que isto acarrete qualquer infração ao presente Contrato ou às normas aplicáveis;
- (vii) utilizar, prioritariamente, os valores das Contas Centralizadoras da Companhia depositadas consigo para pagamento das obrigações pecuniárias oriundas da Escritura de Emissão das Debêntures, inclusive nos casos previstos de vencimento antecipado da dívida e de aplicação de qualquer sanção, mediante débito da Conta Centralizadora da Companhia, da Conta Reserva do Serviço da Dívida, das demais Contas Centralizadoras de cada uma das Sociedades, na ordem cronológica de adesão destas ao presente Contrato, exceto daquelas que se encontrem afetadas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e de



- eventuais contas mantidas no Banco Administrador de Contas, bem como mediante liquidação parcial ou total das Aplicações Permitidas;
- (viii) informar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer alteração relevante nos níveis de movimentação das Contas Centralizadoras, especialmente quanto ao volume dos depósitos;
 - (ix) obter com o Agente Fiduciário, sempre que necessário para os fins deste Contrato e, especialmente para os fins do disposto nos itens (iii), (iv) e (vii) desta cláusula, informações sobre (a) o saldo devedor das Debêntures; e (b) o valor das Prestações e das Obrigações Garantidas;
 - (x) efetuar o pagamento das Prestações de acordo com procedimentos da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
 - (xi) em caso de insuficiência de recursos para o pagamento integral das Prestações, reter os valores disponíveis nas Contas Centralizadoras e na Conta Reserva do Serviço da Dívida, sendo que as Contas Centralizadoras permanecerão bloqueadas até que haja total cumprimento das obrigações pecuniárias em atraso e recomposição do saldo na Conta Reserva do Serviço da Dívida; e
 - (xii) a partir do recebimento de comunicação por parte do Agente Fiduciário com instrução expressa nesse sentido, em caso de inadimplemento de quaisquer obrigações decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures, bloquear prontamente as transferências de recursos das Contas Centralizadoras para as Contas Movimento, bem como manter bloqueados e indisponíveis os valores nas Contas Centralizadoras e na Conta Reserva do Serviço da Dívida, exceto para o pagamento das prestações das Obrigações Garantidas e para a recomposição dos valores mínimos da Conta Reserva do Serviço da Dívida.

11.2 Sem prejuízo das demais obrigações do Agente de Garantias nos termos deste Contrato, o Agente de Garantias obriga-se, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, a:

- (i) com base na análise dos documentos relativos aos Recebíveis apresentados pela Companhia e pelas Sociedades, verificar a elegibilidade dos Recebíveis e emitir o Relatório do Agente de Garantias, endereçado ao Agente Fiduciário, até o 15º dia do mês calendário subsequente ao encerramento de cada mês calendário, bem como os respectivos fluxos financeiros futuros;

[Handwritten signature]



- (ii) disponibilizar os Relatórios do Agente de Garantias ao Agente Fiduciário, mensalmente no dia 15 (quinze) de cada mês calendário, ou no dia útil seguinte, caso o dia 15 não seja dia útil, a partir do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão até o 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão;
- (iii) obter, observar em todos os seus aspectos relevantes e manter em vigor (ou, quando apropriado, imediatamente renovar) todas as licenças, aprovações e/ou consentimentos perante todos os órgãos e/ou autoridades governamentais da esfera federal, estadual e/ou municipal, sejam elas da administração pública direta ou indireta e de terceiros, conforme requerido pela lei brasileira, necessários para cumprir com as suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- (iv) informar imediatamente a Companhia e o Agente Fiduciário sobre quaisquer mudanças nos procedimentos e critérios utilizados para análise e avaliação dos Recebíveis;
- (v) informar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, sobre os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou (até onde seja do seu conhecimento) iminente contra si, que cause ou que se espere razoavelmente que possa causar um efeito adverso relevante no cumprimento das obrigações previstas neste Contrato; e
- (vi) praticar todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato.

Cláusula Décima Segunda – Da Procuração

12.1 Sem prejuízo das demais autorizações concedidas nas Cláusulas Quinta, Sexta e Sétima deste Contrato, a Companhia e as Sociedades neste ato nomeiam e constituem o Banco Administrador de Contas como seu procurador, de maneira irrevogável e irretratável, na forma do Art. 684 do Código Civil, até final liquidação de todas as obrigações assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão das Debêntures, para os fins previstos neste Contrato, com poderes específicos para a prática dos atos necessários ao cumprimento das obrigações assumidas pelo Banco Administrador de Contas neste Contrato.

1



Cláusula Décima Terceira – Da Substituição do Banco Administrador de Contas

13.1 O Banco Administrador de Contas poderá ser substituído por determinação de Debenturistas que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. Havendo a necessidade de substituição do Banco Administrador de Contas no curso deste Contrato, o Banco Administrador de Contas continuará obrigado a exercer suas funções decorrentes do presente instrumento até a data de sua efetiva substituição, ocasião em que deverá entregar ao seu substituto todos os valores depositados pela Companhia e pelas Sociedades, devendo prestar contas de sua gestão à Companhia e ao Agente Fiduciário, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, permanecendo o Banco Administrador de Contas responsável pelos atos efetivamente praticados sob sua gerência durante o período de exercício da função.

13.2 O banco substituto deverá aderir integralmente aos termos e condições deste Contrato e sucederá o banco substituído em todos os direitos e obrigações aqui previstos mediante celebração de aditivo a este Contrato.

13.3 Não obstante o disposto na cláusula acima, o Banco Administrador de Contas poderá rescindir o presente Contrato mediante notificação prévia, por escrito, às demais partes, com antecedência de 30 (trinta) dias úteis, desde que não esteja inadimplente com nenhuma das obrigações contratuais aqui previstas.

Cláusula Décima Quarta – Da Adesão das Sociedades

14.1 As Sociedades, mediante Termo de Adesão celebrado conforme modelo do Anexo A, passarão a ser parte deste Contrato, acordando e reconhecendo, conforme aplicável, sua responsabilidade por todas as declarações e garantias prestadas e por todos os compromissos e obrigações assumidos.

14.1.1 O Agente Fiduciário e o Banco Administrador de Contas reconhecem, desde já, de maneira irrevogável e irretroatável, que os Termos de Adesão celebrados que lhe forem apresentados nos termos do Anexo A deste Contrato serão válidos e exequíveis a partir da data do primeiro saque de recursos da Emissão efetuado pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures para o Empreendimento elegível desenvolvido pela Sociedade signatária do Termo de Adesão.



14.2 Após a celebração do Termo de Adesão, a Sociedade somente deixará de fazer parte deste Contrato, com conseqüente desvinculação de sua Receita:

- (i) caso obtenha o termo de quitação devidamente assinado pelo Agente Fiduciário;
ou
- (ii) quando da liquidação total das Obrigações Garantidas.

Cláusula Décima Quinta – Das Disposições Gerais

15.1 Execução Específica. As obrigações assumidas neste Contrato poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato.

15.2 Renúncia e Novação. Nenhuma ação ou omissão de qualquer das Partes importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de quaisquer das obrigações decorrentes do presente Contrato. Os direitos e recursos previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou recursos previstos em lei.

15.3 Cessão. Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, qualquer de seus direitos e obrigações previstos no presente Contrato sem o prévio e expresso consentimento da outra Parte.

15.4 Independência. Se qualquer item ou cláusula deste Contrato vier a ser considerado ilegal, inexecutável ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes na medida em que não restem prejudicados pela ilegalidade, inexecutabilidade ou ineficácia das outras disposições. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, item ou cláusula que, conforme o caso, venha substituir o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Contrato, bem como o contexto no qual o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz foi inserido.

15.5 Registro. Imediatamente após a assinatura deste Contrato, a Companhia deverá registrá-lo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e



nos 30 (trinta) dias subseqüentes à assinatura deste Contrato, deverá fornecer ao Agente Fiduciário uma via deste Contrato devidamente registrado.

15.6 Despesas. Fica expressamente acordado entre as Partes que todos e quaisquer custos, despesas, encargos, emolumentos e tributos relacionados à celebração e registro do presente Contrato ou de qualquer alteração correrão por conta da Companhia.

15.7 Notificação. Toda e qualquer notificação ou comunicação trocada entre as Partes, relativamente ao presente Contrato, deverá ser feita por escrito e entregue via fax, correio ou portador, para o endereço ou número de fax indicados abaixo:

Para a Companhia

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº. 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros
CEP: 05477-000 – São Paulo, SP
At. Sr.: Andre Luis Ackerman
Telefone: (11) 3096-8747
Fac-símile: (11) 3096-8500
E-mail: andrela@odebrecht.com

Para o Agente Fiduciário:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Sete de Setembro 99, 24º andar
CEP: 20050-005 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Carlos Alberto Bacha / Sr. Rinaldo Rabello Ferreira
Telefone: (21) 2507 - 1949
Fac-símile: (21) 2507 - 1773
E-mail: bacha@pavarini.com.br e rinaldo@pavarini.com.br

Para o Banco Administrador de Contas:

Caixa Econômica Federal
Gerente Geral
Avenida Manuel Dias, 1.499
CEP: 41830-000 – Salvador, Bahia
At. Sra.: Fabiani Boaventura Andrade
Telefone: (71) 3205-3500



Fac-símile: (71) 32403793

E-mail: fabiani.boaventura@caixa.gov.br

Para o Agente de Garantias:

SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Credito S.A.

CNPJ: 10424031/000123

SCN, Quadra 2, Bloco D, Torre B, sala 711

CEP: 70712-904 – Brasília, DF.

At. Sra.: Marcelita M. Marinho

Telefone: (61) 3326-0820

E-mail: sscore@sscore.com.br / marcelita@sscore.com.br / adriana@sscore.com.br

15.7.1 Qualquer alteração no endereço, número de fax ou nome do departamento ou pessoa a quem é dirigida a notificação deverá ser comunicada à outra Parte, por escrito, no prazo máximo de cinco (cinco) dias contados de sua ocorrência.

15.7.2 Qualquer notificação ou comunicação nos termos deste Contrato será válida e considerada entregue na data de recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte à qual seja entregue ou, em caso de transmissão por fax ou correio, com aviso de recebimento.

15.8 Sucessão. O presente Contrato obriga tanto as Partes quanto seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

15.9 Alteração. O presente Contrato somente poderá ser alterado por escrito, devidamente assinado pelas Partes.

15.10 Vigência. O presente Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o pagamento integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantias.

15.11 Foro. As Partes elegem o foro da Justiça Federal da Comarca do Estado de São Paulo, no Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado ou especializado que seja, como o competente para conhecer e julgar ações ajuizadas em razão deste Contrato.



E, por estarem justas e contratadas, assinam as partes este Contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor e de mesmo efeito, as quais são também subscritas por duas testemunhas.

São Paulo, 24 de setembro de 2009.

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Caixa Econômica Federal

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



WUOLSP
10 09 12

SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

2



ANEXO A

TERMO DE ADESÃO

**Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita,
Administração de Contas e Outras Avenças**

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Avenida das Nações Unidas, n°. 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.917.143/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “Companhia”;

[SPE], [sociedade por ações de capital fechado/sociedade limitada] com endereço na [•], n° [•], cidade de [•], Estado de [•], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [•], neste ato representado na forma de seu [estatuto/contrato] social, doravante denominada “Sociedade”; e

a Sociedade, e demais partes do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” datado de 24 de setembro de 2009, conforme aditado, doravante denominado “Contrato de Cessão”, designadas individualmente como “Parte” e coletivamente como “Partes”.

Os termos utilizados neste Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças, doravante denominado “Termo de Adesão” que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

Considerando que a Companhia emitiu 600 (seiscentas) debêntures para distribuição pública com esforços restritos, destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, não-conversíveis em ações, em série única, todas nominativas, escriturais, com prazo de 5 (cinco) anos, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com garantia real (as “Debêntures”), perfazendo o montante de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), tudo de acordo com a “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais” (a “Escritura de Emissão das Debêntures”);

JUL 13 10 09 10

Considerando que a Sociedade é [diretamente/indiretamente] controlada pela Companhia;

Considerando que a Companhia utilizará parte dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures para investimento no desenvolvimento do[s] projeto[s] imobiliário[s], descrito[s] na cláusula segunda adiante (o[s] “Empreendimento[s]”), mediante [aporte de capital na Sociedade][operação de crédito para o projeto para fins habitacionais][subscrição e integralização de debêntures emitidas pela Sociedade] (a “Operação de Repasse”);

Considerando que para assegurar o pagamento pontual e integral de quaisquer obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, tais como principal da dívida, juros, penalidades e multas, a Companhia obrigou-se a fazer com que a Sociedade vincule e ceda em garantia, em favor dos Debenturistas, em caráter irrevogável e irretratável, até a final liquidação de todas as obrigações assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão das Debêntures, (i) parcela da receita proveniente da comercialização, pela Sociedade, das unidades habitacionais autônomas que compõem o[s] Empreendimento[s], e (ii) os direitos de crédito decorrentes da Operação de Repasse;

[Considerando que a Companhia e/ou qualquer das Sociedades poderá ceder adicionalmente, em favor dos Debenturistas, direitos de crédito originados de outros empreendimentos da Sociedade que não os financiados pelas Debêntures, desde que tais direitos de crédito tenham sido avaliados por empresa independente;]

Resolvem as partes acima qualificadas celebrar o presente Termo de Adesão, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Da Adesão

- 1.1. Por este Termo de Adesão e na melhor forma de direito, a Sociedade adere ao Contrato de Cessão, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todos os termos e condições previstos neste Termo de Adesão e no Contrato de Cessão, que declara conhecer e aceitar integralmente.

1



1.1.1. O presente Termo de Adesão tornar-se-á válido e exequível a partir da data do primeiro saque de recursos da Emissão efetuado pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures para o Empreendimento elegível desenvolvido pela Sociedade.

Cláusula Segunda – Do[s] Empreendimento[s], do Crédito Cedido e das Contas da Sociedade

2.1. A Companhia pretende, mediante a Operação de Repasse, investir o valor de R\$ [•] ([•] reais)[montante equivalente ao Valor Financiado destinado ao empreendimento] para o desenvolvimento do[s] projeto[s] imobiliário[s] [•], [•] e [•], cuja descrição e demais documentos necessários para liberação dos recursos por parte do Agente Fiduciário foram entregues ao Agente Fiduciário em [•] de [•] de 20[•].

2.2. Por este Termo de Adesão, passa[m] a ser incorporado ao Crédito Cedido:

- parcela da receita proveniente da comercialização, pela Sociedade, das unidades habitacionais autônomas que compõem [(i) o[s] Empreendimento[s], equivalente a R\$ [•] ([•] reais)[montante equivalente ao VGV do empreendimento], necessária à composição da Garantia Mínima (conforme definido no Contrato de Cessão) [e (ii) o empreendimento [•] (não financiado por recursos oriundos da emissão das Debêntures), doravante denominado “Empreendimento Adicional” no montante equivalente a R\$ [•] ([•] reais); e]
- [os direitos de crédito devidos pela Sociedade à Companhia decorrentes da Operação de Repasse[, efetuada por meio do Contrato [•], celebrado em [•] de 20[•]].

2.2.1. [De modo a comprovar a cessão de parcela da receita referente ao Empreendimento Adicional, a Sociedade deverá emitir as novas faturas para os compradores das unidades habitacionais autônomas que compõem o Empreendimento Adicional instruindo-os a efetuar os pagamentos na Conta Centralizadora indicada abaixo.]

2.3. A **Conta Centralizadora** de titularidade da Sociedade é mantida no Banco Administrador sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação 003.

2.4. A **Conta Movimento** de titularidade da Sociedade é mantida no Banco Administrador sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação 003.

2.5. Obriga-se a Sociedade, de maneira irrevogável e irretratável, a enviar à agência da Caixa Econômica Federal depositária da Conta Centralizadora (i) notificação, na forma prevista no Anexo

1



D do Contrato de Cessão, de que a Conta Centralizadora e respectiva conta de investimento de sua titularidade foram cedidas fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão e (ii) a procuração nos termos do Anexo E do Contrato de Cessão, outorgando poderes para o Agente Fiduciário movimentar e obter informações sobre o saldo dessas contas.

Cláusula Terceira – Do Mandato

3.1. A Sociedade constitui a Companhia como sua procuradora, investida de poderes especiais para representar seus interesses com relação a qualquer comunicação com o Agente Fiduciário e/ou com o Banco Administrador de Contas que seja necessária nos termos do Contrato de Cessão, inclusive no que se referir a movimentações nas Contas Centralizadora e de Movimento e no investimento ou retirada das Aplicações Permitidas. Este mandato é outorgado de maneira irretratável e irrevogável, e vigorará até a liquidação das Obrigações Garantidas.

Cláusula Quarta – Do Contrato de Cessão

4.1. Ficam, desde já, incorporadas neste Termo de Adesão todas as cláusulas do Contrato de Cessão, como se aqui estivessem transcritas, as quais a Sociedade, neste ato, declara expressamente conhecer e aceitar e se obriga a cumprir.

Cláusula Quinta – Das Disposições Gerais

5.1. Execução Específica. As obrigações assumidas neste Termo de Adesão poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Termo de Adesão.

5.2. Renúncia e Novação. Nenhuma ação ou omissão de qualquer das Partes importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de quaisquer das obrigações decorrentes do presente Termo de Adesão. Os direitos e recursos previstos neste Termo de Adesão são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou recursos previstos em lei.

1



5.3. Cessão. Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, qualquer de seus direitos e obrigações previstos no presente Termo de Adesão sem o prévio e expresso consentimento da outra Parte, exceto nos casos de substituição da Sociedade.

5.4. Independência. Se qualquer item ou cláusula deste Termo de Adesão vier a ser considerado ilegal, inexecutável ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes na medida em que não restem prejudicados pela ilegalidade, inexecutabilidade ou ineficácia das outras disposições. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, item ou cláusula que, conforme o caso, venha substituir o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Termo de Adesão, bem como o contexto no qual o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz foi inserido.

5.5. Registro. Imediatamente após a assinatura deste Termo de Adesão, a Companhia deverá registrá-lo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de SP, e nos 30 (trinta) dias subsequentes à assinatura deste Termo de Adesão, deverá fornecer ao Agente Fiduciário uma via deste Termo de Adesão devidamente registrado.

5.6. Despesas. Fica expressamente acordado entre as Partes que todos e quaisquer custos, despesas, encargos, emolumentos e tributos relacionados à celebração e registro do presente Termo de Adesão ou de qualquer alteração correrão por conta da Companhia.

5.7. Notificação. Toda e qualquer notificação ou comunicação trocada entre as Partes, relativamente ao presente Termo de Adesão e ao Contrato de Cessão, deverá ser feita nos termos do Contrato de Cessão, por escrito e entregue via fax, correio ou portador, para o endereço ou número de fax indicados abaixo, se para a Sociedade:

Para a Sociedade:

[•]

[•], nº. [•]

CEP: [•] – [cidade], [Estado]

At. Sr.: [•]

Telefone: ([•]) [•]

Fac-símile: ([•]) [•]

E-mail: [•]

1



ANEXO B

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ELEGÍVEIS
DESENVOLVIDOS PELA COMPANHIA

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

À

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ

Ref.: identificação dos Empreendimentos Elegíveis desenvolvidos pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.

Prezados Senhores,

Comunicamos a V.Sas. que, de modo a cumprir com a cláusula 3.1.1 do “Instrumento Particular de Cessão e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” datado de 24 de setembro de 2009, conforme aditado, doravante denominado “Contrato de Cessão”, vimos, por meio do presente instrumento, identificar o empreendimento [•] [a ser] desenvolvido pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., cuja primeira solicitação de saque foi efetuada nesta data e cujo Valor Financiado (conforme definido na “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais” datada de 24 de setembro de 2009, conforme aditada) é de R\$ [•] ([•] reais).

Desta forma, passa a ser incorporado ao Crédito Cedido (conforme definido no Contrato de Cessão) parcela da receita desse empreendimento equivalente a R\$ [•] ([•] reais)[montante equivalente ao VGV do empreendimento] necessária à composição da Garantia Mínima.

1



Solicitamos a sua "ciência" ao final desta, para que produza os seus efeitos e a presente cessão seja incorporada ao Contrato de Cessão.

Atenciosamente.

ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CIENTE:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

RG. nº:

Nome:

RG. nº:

1



ANEXO C

COMUNICAÇÃO DA COMPANHIA AO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS DE CRÉDITO DE OUTROS
EMPREENDIMIENTOS QUE NÃO OS FINANCIADOS PELAS DEBÊNTURES

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

À

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ

Ref.: Cessão de recebíveis de outros empreendimentos que não os financiados pelas debêntures

Prezados Senhores,

Comunicamos a V.Sas. que, de modo a cumprir com os percentuais de cessão de receita determinados na Cláusula Terceira do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” datado de 24 de setembro de 2009, conforme aditado, doravante denominado “Contrato de Cessão”, vimos, por meio do presente instrumento, efetuar a cessão fiduciária em favor da comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., doravante denominada simplesmente como “Debenturistas”, representada pela Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., de [•]% ([•] por cento) da receita obtida com a comercialização das unidades habitacionais autônomas do empreendimento [•] (não financiado por recursos originados pela emissão das Debêntures), doravante denominado “Empreendimento Adicional”, no montante equivalente a R\$ [•] ([•] reais).

[De modo a comprovar tal cessão, encaminhamos o termo de adesão ao Contrato de Cessão da sociedade de propósito específico cedente. Adicionalmente, informamos que estamos emitindo as



novas faturas para os compradores das unidades habitacionais autônomas que compõem o Empreendimento Adicional instruindo-os a efetuar os pagamentos na Conta Centralizadora nº. [...], agência nº. [...] – Operação 003.

Esclarecemos também que o Valor Atribuído (conforme definido no Contrato de Cessão) da receita ora cedida será incluído no próximo relatório mensal do Agente de Garantias do Contrato de Cessão.

Solicitamos a sua “ciência” ao final desta, para que produza os seus efeitos e a presente cessão seja incorporada ao Contrato de Cessão.

Atenciosamente.

ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CIENTE:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

RG. nº:

Nome:

RG. nº:

[Handwritten signature]



ANEXO D

**NOTIFICAÇÃO DA COMPANHIA ÀS AGÊNCIAS
DAS CONTAS CENTRALIZADORAS
E DAS CONTAS CAUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS ELEGÍVEIS
ASSOCIATIVOS**

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

Ao
Gerente Geral da
Agência [•] da Caixa Econômica Federal
[endereço]

Com Cópia para

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar
Rio de Janeiro, RJ

Caixa Econômica Federal
Sra. Fabiani Boaventura Andrade
Avenida Manuel Dias, 1.499
Salvador, Bahia

Ref.: Pagamentos pela compra das unidades habitacionais autônomas do empreendimento [•]

Prezados Senhores,

Comunicamos a V.Sas. que efetuamos a cessão em favor da comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da Odebrecht Realizações Imobiliárias e

1



Participações S.A. (“Debenturistas”), representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), de parcela da receita obtida com a comercialização das unidades habitacionais autônomas do empreendimento [•], bem como a vinculação de tal receita ao pagamento dos valores devidos pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. aos Debenturistas.

Desta forma, comunicamos que a conta corrente mantida nesta agência da Caixa econômica Federal sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação 003 (“Conta Centralizadora [Associativa]”) e a conta investimento sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação 034 (“Conta Investimento”) foram caucionadas em garantia ao pagamento dos valores devidos pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. aos Debenturistas, e os seus saldos somente poderão ser sacados mediante autorização do Agente Fiduciário, conforme as instruções deste. Para tanto, encaminhamos procuração devidamente constituída pela qual nomeamos, em caráter irrevogável, o Agente Fiduciário como bastante procurador para ter acesso à Conta Centralizadora e a respectiva conta de investimento, podendo receber informações sobre seus saldos e movimentá-los, ficando esta agência da Caixa Econômica Federal instruída a permitir o acesso do Agente Fiduciário aos extratos da Conta Centralizadora [Associativa] e do saldo das aplicações realizadas com recursos da Conta Investimento, bem como a acatar as orientações enviadas por escrito pelo Agente Fiduciário e/ou pelo [Gerente Regional] de Salvador, no estado da Bahia, da Caixa Econômica Federal com relação a movimentações dos recursos depositados.

Não obstante a procuração acima mencionada, a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. poderá, a qualquer momento, [(i) transferir valores da Conta Centralizadora para a Conta Centralizadora da Companhia e (ii)] movimentar os saldos da Conta Centralizadora para a Conta Investimento e vice-versa, bem como investir o saldo da Conta Investimento na aquisição de quotas do Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo ou outros fundos de investimento com carteira de investimento constituída por títulos de renda fixa administrados pela Caixa Econômica Federal e liquidez necessária a permitir a utilização dos respectivos recursos para o pagamento das Debêntures.

[Por fim, comunicamos também que todos os valores a serem debitados da conta corrente mantida nesta agência da Caixa econômica Federal sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•] (“Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo”) que garante o financiamento na modalidade de crédito associativo sejam creditados na Conta Centralizadora Associativa.]

1



Solicitamos a sua “ciência” ao final desta, para que produza os seus efeitos e obrigando-se ao seu fiel cumprimento.

Atenciosamente.

[ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.][SPE]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[Assinatura com firma reconhecida de pessoas com poderes de substabelecimento]

CIENTE:

[•]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[Assinatura]



ANEXO E

PROCURAÇÃO POR INSTRUMENTO PARTICULAR AO AGENTE
FIDUCIÁRIO

OUTORGANTE: [Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Avenida das Nações Unidas, n.º 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.917.143/0001-16, neste ato representada na forma de seu estatuto social][[SPE], [sociedade por ações de capital fechado/sociedade limitada] com endereço na [•], n.º [•], cidade de [•], Estado de [•], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [•], neste ato representado na forma de seu [estatuto/contrato] social];

OUTORGADO: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representado na forma de seu contrato social;

a Outorgante confere ao Outorgado poderes exclusivos e específicos para, junto à CAIXA, Agência _____, movimentar a conta corrente n.º _____ (e/ou) a conta investimento n.º _____, podendo receber informações sobre seus saldos e movimentá-los.

[Local], [•] de [•] de 20[•].

[ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.][SPE]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[Assinatura com firma reconhecida]

[Assinatura]



ANEXO F

NOTIFICAÇÃO DA COMPANHIA ÀS AGÊNCIAS
DAS CONTAS CENTRALIZADORAS
INFORMANDO SOBRE A AFETAÇÃO DA CONTA CENTRALIZADORA

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

Ao
Gerente Geral da
Agência [•] da Caixa Econômica Federal
[endereço]

Com Cópia para

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar
Rio de Janeiro, RJ

Caixa Econômica Federal
Sra. Fabiani Boaventura Andrade
Avenida Manuel Dias, 1.499
Salvador, Bahia

Ref.: Constituição de patrimônio de afetação

Prezados Senhores,

Comunicamos a V.Sas. que constituímos patrimônio de afetação sobre o empreendimento [•], nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Desta forma, comunicamos que a conta corrente mantida nesta agência da Caixa econômica Federal sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação 003 (“Conta Centralizadora”), caucionadas em garantia ao pagamento dos valores devidos pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. à

2



comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. ("Debenturistas"), representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário"), somente poderão ser movimentadas pela [Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.][SPE] após a obtenção do habite-se do empreendimento afetado e mediante autorização do Agente Fiduciário, não sendo mais permitido à [Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.][SPE] movimentar seu saldo ou aplicá-lo em investimentos.

Solicitamos a sua "ciência" ao final desta, para que produza os seus efeitos e obrigando-se ao seu fiel cumprimento.

Atenciosamente.

[ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.][SPE]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CIENTE:

[•]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO G

MODELO DO ARQUIVO MAGNÉTICO A SER ENVIADO MENSALMENTE AO AGENTE DE GARANTIAS

LEIAUTE - AGENTE DE GARANTIA

Abaixo estão relacionados os três tipos de registros necessários para verificação da elegibilidade dos recebíveis de contratos de financiamento imobiliário. No Registro tipo 1 são solicitadas as informações das unidades de todos os empreendimentos. No Registro tipo 2 são solicitadas as informações das unidades vendidas. E, finalmente, o Registro tipo 3 são solicitadas as datas e valores de vencimento e pagamento (se não estiver pago informar zeros) de todas as parcelas (será gerado um registro por parcela) desde a data da concessão do crédito até a data atual.

Registro Tipo 1 - este registro conterá os dados de todas as unidades do empreendimento

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	É o identificador do registro	Fixo e igual a "1"
Posição do arquivo	Texto	8	Data da geração do arquivo	Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	É o identificador do empreendimento	
Nome do Modulo do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Modulo do Empreendimento	Texto	10	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Tipo do Empreendimento	Texto	1	registro da incorporação	S/N
Número da Unidade	Texto	10	É o identificador da unidade vendida	
Unidade permutada	Texto	1	É o identificador unívoco da operação	S/N
Unidade vendida	Texto	1	É o identificador unívoco da operação	S/N



Valor de Venda	Número	11	Valor de Venda	Nove inteiros com duas casas decimais
Data do Habite-se	Texto	8	Data da emissão do Habite-se	Formato DDMMAAAA
Objeto da debênture	Texto	1	Informa se a unidade é objeto da debênture	S/N
Status	Texto	20	não preencher	

Registro Tipo 2 - este registro conterá os dados das unidades vendidas

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	É o identificador do registro	Fixo e igual a "2"
Posição do arquivo	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	É o identificador do empreendimento	
Nome do Modulo do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Modulo do Empreendimento	Texto	10	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Número da Unidade	Texto	10	É o identificador da unidade vendida	
Número do contrato	Texto	20	É o identificador unívoco da operação	
Código de Identificação do Cliente	Texto	20	Número de identificação Cliente	Tomador do crédito
Tipo de Cliente	Número	1	Identifica se PF ou PJ	1 - PF ; 2 - PJ
CPF/CNPJ	Número	14	Número do CPF/CNPJ do cliente	Número sem caracter
Nome do Cliente	Texto	30	Nome do cliente	Tomador do crédito
Data do contrato	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Data do distrato	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Data de Quitacao	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Tipo de Quitação	Número	1		1 - Repasse; 2- Liquidação Antecipada; 3 - Repasse Associativo
Valor de Quitação	Número	11	Valor de liquidação	Nove inteiros com duas casas decimais
Valor do financiamento	Número	11	Valor do financiamento	Nove inteiros com duas casas decimais
Prazo de financiamento	Número	3	Número de meses do financiamnto	Três inteiros
Indexador	Texto	4	Tipo de indexador(TR, IGPM, ...)	
Taxa de juros	Número	4		Dois inteiros com duas casas decimais

UF imóvel financiado	Texto	2	UF do imóvel financiado	
Cidade do imóvel financiado	Texto	30	Cidade do imóvel financiado	
CEP imóvel financiado	Texto	9	CEP do imóvel financiado	Formato xxxxx-xxx
Ciência da cessão pela contraparte	Texto	1		S/N

Registro Tipo 3 - este registro conterá as informações de cada prestação do financiamento

(deverá haver um registro para cada prestação desde a primeira até o mês atual)

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	É o identificador do registro	Fixo e igual a "3"
Posição do arquivo	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	É o identificador do empreendimento	
Nome do Modulo do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Modulo do Empreendimento	Texto	10	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Tipo do Empreendimento	Texto	1	Se tem registro de incorporação	S/N
Número da Unidade	Texto	10	É o identificador da unidade vendida	
Número do contrato	Texto	20	É o identificador unívoco da operação	
Código de Identificação do Cliente	Texto	20	Número de identificação Cliente	Tomador do crédito
Tipo de Cliente	Número	1	Identifica se PF ou PJ	1 - PF ; 2 - PJ
CPF/CNPJ	Número	14	Número do CPF/CNPJ do cliente	Número sem caracter
Nome do Cliente	Texto	30	Nome do cliente	Tomador do crédito
Tipo de Prestação	Texto	2	Tipo de prestação	I - Intercalada, M - Mensal, S - Sinal, C - Chaves
Data vencimento prestação	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Data pagamento prestação	Texto	8		Formato DDMMAAAA (zeros se não estiver paga)
Valor Original devido no vencimento	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais
Valor da Atualização (juros e correções)	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais

Valor a Pagar	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais
Valor Pago	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais
Saldo Devedor Cliente	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais
Prazo remanescente	Número	3	Número de meses a pagar	Três inteiros

2



Anexo II

Modelo de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas em Garantia

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [razão social da SPE]
em Garantia

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

I. Parte Garantidora:

[Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 10.917.143/0001-16] [Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Paes Leme, nº 524, 13º andar, CEP 05424-904, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 08.758.695/0001-87], neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente [“OR”] [“Bairro Novo”] ou “Parte Garantidora”,

do outro lado,

II. Parte Garantida:

Comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª emissão pública de debêntures da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., doravante denominada simplesmente “Parte Garantida”, neste ato representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, doravante

1



denominado “Agente Fiduciário”; (a Parte Garantidora, a Parte Garantida e o Agente Fiduciário, em conjunto, as “Partes”)

e ainda,

III. Interveniente[s] anuente[s]:

[SPE], sociedade [anônima/por quotas de responsabilidade limitada], com sede [qualificação], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº [...], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada simplesmente “SPE”;

[Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 10.917.143/0001-16], neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “OR”;] e

Considerando:

que a OR emitiu 600 (seiscentas) debêntures para distribuição pública para investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, em série única, não-conversíveis em ações, todas nominativas, escriturais, com vencimento em 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com garantia real (as “Debêntures”), perfazendo o montante de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), nos termos da Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais (a “Escritura de Emissão de Debêntures”);

que os recursos decorrentes da emissão das Debêntures serão utilizados em projetos imobiliários seja por meio de atuação direta da OR, seja por meio de sociedades de propósito específico da OR, ou de sua subsidiária Bairro Novo [Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Bairro Novo”)];

que, em [...] de [...] de [...], a [BairroNovo] [OR] constituiu a SPE com o objetivo de desenvolver o empreendimento [...], o qual é elegível para ser financiado com recursos da emissão das Debêntures;

1



que a OR obrigou-se, na Escritura de Emissão de Debêntures, a [dar] [fazer com que a Bairro Novo desse] em garantia as [ações/quotas] das sociedades de propósito específico a serem financiadas com recurso da emissão das Debêntures;

que a Parte Garantidora é controladora da SPE, sendo detentora de 99,99% (noventa e nove vírgula noventa e nove por cento) das [ações/quotas] da SPE ; e

que a Parte Garantidora, na qualidade de [acionista/quotista] da SPE, deseja garantir as obrigações decorrentes da emissão das Debêntures, entregando em alienação fiduciária ao Agente Fiduciário as [ações/quotas] da SPE de que são titulares.

Resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [razão social da SPE] em Garantia, doravante denominado simplesmente “Contrato”, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Constituição da Alienação Fiduciária

1.1. Em garantia do integral cumprimento das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo pela OR perante o Agente Fiduciário por força da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos e prorrogações e por força deste Contrato (“Obrigações Garantidas”), a Parte Garantidora aliena fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, neste ato, nos termos do [Art. 40 da Lei 6.404/76] [Art. 1.057 parágrafo único do Código Civil] e Art. 66-B da Lei 4.728/65 com nova redação dada pelo Art. 55 da Lei 10.931/04, e posteriores alterações, e nos termos do Art. 1.361 do Código Civil, [...] [ações/quotas] da SPE, representativas de 99,99 (noventa e nove vírgula noventa e nove por cento) do capital total da SPE de sua titularidade, (doravante denominadas simplesmente [Ações/Quotas]), no valor nominal de R\$[.] ([.]) cada, totalizando o montante de R\$ [.]([.]).

1.1.1. A Parte Garantidora declara, neste ato, que as [Ações/Quotas] encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, podendo ser alienadas fiduciariamente, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, não havendo no [Estatuto Social/Contrato Social] da SPE, ou em eventuais acordos de seus [acionistas/quotistas] ou quaisquer outros documentos, qualquer restrição à alienação fiduciária, penhor ou venda das [Ações/Quotas].



1.1.2. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário fornecerá, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Parte Garantidora e da SPE, o respectivo termo de quitação e liberação da garantia constituída por este instrumento.

Cláusula Segunda – Da Garantia

2.1 Em caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do § 3º, do Art. 66-B da Lei 4.728/65, com nova redação dada pelo Art. 55 da Lei 10.931/04, efetuar a cessão e transferência extrajudicial das [Ações/Quotas], a seu exclusivo critério, aplicando o produto obtido com a alienação das [Ações/Quotas] na amortização ou liquidação dos débitos da OR. Para tanto, o Agente Fiduciário fica constituído de todos os poderes necessários para, de forma irrevogável e irretroatável, negociar preço, condições de pagamento, prazos, receber valores, transigir, dar recibos e quitação e, ainda, efetuar a transferência da propriedade das [Ações/Quotas] da SPE, podendo, inclusive, requerer que seja promovida a averbação [no Livro de Registro de Ações Nominativas da SPE] [da alteração do Contrato Social na Junta Comercial do Estado de [.]], comprometendo-se a Parte Garantidora, pelo presente Contrato, a tomar as providências necessárias para que a SPE realize referido registro, podendo inclusive o Agente Fiduciário fazê-lo em nome da Parte Garantidora. Em qualquer caso, o Agente Fiduciário envia seus melhores esforços para sempre realizar quaisquer operações de alienação das [Ações/Quotas] em condições comercialmente razoáveis.

2.1.1 A Parte Garantidora declara estar ciente e de acordo com todos os termos do presente instrumento, desde já anuindo com toda e qualquer alienação, cessão, disposição ou transferência das [Ações/Quotas] decorrente da excussão da presente garantia, independentemente de quem seja seu novo titular, renunciando a qualquer direito de preferência a que lhe seja outorgado, no presente ou no futuro.

2.1.2 A Parte Garantidora e a SPE se comprometem a tomar as providências necessárias para que esta realize os registros da transferência da titularidade das [Ações/Quotas], em razão da excussão da presente garantia pelo Agente Fiduciário.

2.2 O Agente Fiduciário poderá executar, judicial ou extrajudicialmente, o presente instrumento, bem como efetuar a alienação das [Ações/Quotas] independentemente de outros avisos, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, no caso de descumprimento, pela OR,



das Obrigações Garantidas ou, conforme o caso, na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento ou na data de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.2.1 A prática, pelo Agente Fiduciário, de qualquer ato para a alienação das [Ações/Quotas], bem como a execução das Debêntures, não prejudicará nem reduzirá o seu direito de adotar quaisquer outros procedimentos, alternada ou simultaneamente, que visem à satisfação compulsória das Obrigações Garantidas.

Cláusula Terceira – Produto da Excussão da Garantia

3.1 O produto total apurado com a eventual alienação das [Ações/Quotas], nos termos da Cláusula Segunda acima, será aplicado no pagamento das Debêntures e seus acessórios, contratuais ou legais, conforme for devido, suportando a Parte Garantidora todas as despesas razoáveis e comprovadas que o Agente Fiduciário tiver que incorrer com essa negociação.

3.1.1 Se houver saldo devedor remanescente, deverá ele ser imediatamente coberto pela OR, que se obriga a pagar o que for devido nos 2 (dois) dias úteis que se seguirem à data em que lhe for dada, por escrito, ciência do montante do saldo devedor, exceto se houver contestação justificada da OR com relação ao montante do saldo devedor. Na hipótese de contestação justificada, será paga a parcela incontroversa no prazo acima e as partes negociarão de boa fé no sentido de buscar um acordo quanto à parcela controversa no prazo de até 5 (cinco) dias.

3.1.2 Havendo saldo credor, será ele colocado à disposição da Parte Garantidora pelo Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que o produto da cessão e transferência das [Ações/Quotas] tiver sido recebido pelo Agente Fiduciário.

Cláusula Quarta – Obrigações da Parte Garantidora

4.1 Declara e reconhece a Parte Garantidora que a alienação fiduciária das [Ações/Quotas] em garantia em favor do Agente Fiduciário é condição determinante para a liberação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures para uso da OR. Neste sentido, obriga-se a Parte Garantidora a entregar ao Agente Fiduciário, uma cópia autenticada [do Livro de Registro de Ações Nominativas devidamente atualizado] [da alteração contratual e sua averbação na Junta Comercial do Estado de [.]], nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

1



4.1.1 Obriga-se também a Parte Garantidora, em caráter irrevogável e irretratável, sob pena do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e da execução desta garantia, a:

- (a) tão somente promover a liberação das [Ações/Quotas] e/ou de outras que venham a ser entregues em alienação fiduciária por força do presente instrumento ou de seus eventuais aditivos ou aditamentos, assim como a baixa da presente alienação fiduciária, com expressa autorização prévia, por escrito, do Agente Fiduciário, sendo que qualquer ato contrário ao aqui disposto será considerado nulo de pleno direito;
- (b) manter em seus arquivos, na sua sede social, cópia do presente Contrato;
- (c) adotar todas as demais providências relativamente às [Ações/Quotas] que lhe forem razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário; e
- (d) manter, durante toda a vigência deste Contrato, 100% (cem por cento) das [Ações/Quotas] de emissão da SPE, de sua titularidade, sujeita ao ônus em favor do Agente Fiduciário, conforme estabelecido neste Contrato.

Cláusula Quinta – Aumento de Capital da SPE

5.1 Nos casos de aumento de capital da SPE, mediante subscrição e integralização em dinheiro ou em bens, as novas [ações/quotas] daí decorrentes passarão a integrar automaticamente a presente garantia, obrigando-se a Parte Garantidora a sempre acompanhar tais aumentos de capital na proporção de sua participação no capital social da SPE, mantendo a sua participação na SPE, obrigando-se ainda a entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada de via registrada da ata de reunião da assembléia que deliberar o referido aumento de capital.

5.1.1 Fica desde já estabelecido entre as partes que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída ao Agente Fiduciário pela ocorrência de prescrição de direitos decorrentes das [Ações/Quotas] que estejam em seu poder, cabendo exclusivamente à Parte Garantidora a obrigação de praticar os atos necessários à interrupção da prescrição de tais direitos.

Cláusula Sexta - Renúncia

6.1 A propositura ou não, pelo Agente Fiduciário, de qualquer ação, medida, procedimento ou processo para exigir o cumprimento de parte ou da totalidade das Obrigações Garantidas e/ou



executar a presente alienação fiduciária, não afetará ou diminuirá o direito do Agente Fiduciário de propor qualquer ação ou processo contra a OR, para a cobrança de qualquer quantia devida em virtude das Obrigações Garantidas e/ou deste instrumento.

Cláusula Sétima – Averbação

7.1 O presente Contrato será arquivado na sede da SPE, que se compromete a observá-lo integralmente.

7.2 A Parte Garantidora e a SPE comprometem-se a efetuar, na data de assinatura deste Contrato, [o registro da alienação fiduciária, objeto deste Contrato, no Livro de Registro de Ações Nominativas da SPE, nos seguintes termos: “[.] ações ordinárias nominativas, sem valor nominal emitidas pela [razão social da SPE] representativas de 99,99 (noventa e nove vírgula noventa e nove por cento) do capital social da [razão social da SPE], estão alienadas fiduciariamente à Comunhão de Titulares das Debêntures objeto da Primeira Emissão Pública de Debêntures da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 15.227.994/0001-50][a alteração do Contrato Social da [razão social da SPE], formalizando a alienação fiduciária da totalidade de quotas da SPE para a Parte Garantida, representada pelo Agente Fiduciário, e a posterior averbação de tal alteração do Contrato Social na Junta Comercial do Estado de [.]].

Cláusula Oitava – Registro

8.1 O Agente Fiduciário, às expensas da Parte Garantidora, efetuará o registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo. A SPE efetuará o registro do presente Contrato junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de sua sede, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de assinatura do presente instrumento.

Cláusula Nona – Disposições Gerais

9.1 Sem prejuízo da garantia prestada neste instrumento, das demais garantias prestadas ou de outras que venham a ser prestadas, o Agente Fiduciário poderá utilizar, reter ou compensar quaisquer outras importâncias, garantias, títulos ou valores que tenha ou venha a ter em seu poder, a



qualquer título, pertencentes à Parte Garantidora, aplicando-os na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, na hipótese de mora ou inadimplemento por parte da OR, observadas as condições deste instrumento e demais condições acordadas entre a SPE, a Parte Garantidora[, a OR] e o Agente Fiduciário.

9.2 Execução Específica. Este Contrato será regido e interpretado pelas leis brasileiras, especialmente os artigos 461 e 632 do Código de Processo Civil, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. Para fins e efeitos legais, este Contrato, assinado por duas testemunhas, constitui-se em título executivo extrajudicial, cobrável através de processo de execução nos termos do Art. 585, II do Código de Processo Civil.

9.3 Vigência. Este Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o pagamento integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas.

9.4 Sucessão. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

9.5 Despesas. Todas as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário nos termos deste instrumento, inclusive para a alienação das [Ações/Quotas], para pagamento de taxas e comissões usuais, e eventuais despesas de remessas e de telecomunicações e/ou outras quaisquer, bem como aquelas necessárias à segurança e regularização de seu crédito e de suas garantias, inclusive as de registro deste instrumento e respectivo anexo junto aos Cartórios competentes, serão de total, única e exclusiva responsabilidade da Parte Garantidora.

9.6 Alteração. O presente Contrato somente poderá ser alterado por escrito, devidamente assinado pelas Partes.

9.7 Notificações. As comunicações a serem enviadas nos termos deste Contrato, se feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo os respectivos originais ser encaminhados até 5 dias úteis após o envio da mensagem. Se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes da qualificação a seguir:

4



2007-10-09 12:00

Para o Agente Fiduciário:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar
CEP: 20050-005 Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Carlos Alberto Bacha / Sr. Rinaldo Rabello Ferreira
Telefone: (21) 2507-1949
Fac-símile: (21) 2507-1773
E-mail: pavarini@pavarini.com.br

Para a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A

Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 3º andar
CEP: 05477-000 – São Paulo, SP
At. Sr.: Marcelo Neves
Telefone: (11) 3096-8705
Fac-símile: (11) 3096-8500
E-mail: mbneves@odebrecht.com

[Para a Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.]

E-mail: Rua Paes Leme 524, 13º andar
CEP: 05424 904–São Paulo, SP
At. Sr.: Roberto D'Araujo Senna
Telefone: (11) 3598-9048
Fac-símile: (11) 3598-9060
E-mail: rsenna@bairronovo.com

Para a [razão social da SPE]

[.]

CEP: [.] – [.] [.]

At. Sr.: [.]

Telefone: [.] [.]

Fac-símile: [.] [.]

E-mail: [.]

1



9.8 Foro. Fica eleito, como foro competente para dirimir qualquer controvérsia oriunda deste Contrato, o foro central da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que possa ser.

E, por estarem justas e acordadas, assinam as Partes o presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em 0[3][4] ([três][quatro]) vias de igual teor e conteúdo perante as duas testemunhas adiante assinadas.

São Paulo, [.] de [.] de 20[.].

Comunhão dos Titulares das Debêntures
Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[razão social da SPE]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
CPF:
RG:

Nome:
CPF:
RG:



Anexo III

Modelo de Escritura Pública de Constituição de Hipoteca

Livro nº [.]

Folhas: [.]

PROT.AUX. [.]

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA EM GARANTIA DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES

S A I B A M quantos virem esta **Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Escritura de Emissão Pública de Debêntures** que, aos [.] do mês de [.] do ano de [.] da Era Cristã, nesta Cidade de [.] Estado de [.] República Federativa do Brasil, perante mim, **Tabelião Substituto**, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE DEVEDORA E HIPOTECANTE**, doravante designada simplesmente **“DEVEDORA”** ou **“HIPOTECANTE”**, **Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, 3º andar, sala 33, Alto de Pinheiros, CEP 05477-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 10.917.143/0001-16, com seu Estatuto Social consolidado aos 17 dias do mês de dezembro do ano de 2007, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº NIRE 35300354338, em 7 de março de 2008, e protocolo nº 79.694/08-1, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por seus representantes legais, [.] [qualificação], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [.] e do CNPF/MF nº [.] residente e domiciliado da Cidade de [.] e [.] [qualificação], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [.] e CPF/MF nº [.] residente e domiciliado da Cidade de [.] Estado de [.] ambos com endereço profissional em [.] ficando todos os documentos acima referidos arquivados neste Cartório na pasta de documentos de escritura nº [.] e, de outro lado, como **OUTORGADO CREDOR**,



doravante designado simplesmente "CREDOR" a comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª emissão pública de debêntures da Devedora, neste ato representada por **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 15.227.994/0001-50, com seu Contrato Social consolidado aos [...] dias do mês de [...] do ano de [...], registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº [...], em [...] de [...] de [...], e protocolo nº [...], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por seus representantes legais, [...], [qualificação], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [...] e CPF/MF nº [...], residente e domiciliado da Cidade de [...], Estado de [...], e [...], [qualificação], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [...] e CPF/MF nº [...], ambos residentes e domiciliados na Cidade de [...], Estado de [...], ambos com endereço profissional em [...], ficando todos os documentos acima referidos arquivados neste Cartório na pasta de documentos de escritura nº [...], sob o nº [...]. Então, pelas partes contratantes, falando cada uma por sua vez, foi declarado o seguinte: 1. Que a Devedora emitiu 600 (seiscentas) debêntures nominativas, escriturais, não conversíveis em ações da Devedora, em série única, no valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Debêntures") perfazendo um total de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais). As Debêntures serão remuneradas segundo a variação da Taxa Referencial, acrescida de um "cupom", revisado a cada período de capitalização de (i) 8,16% (oito inteiros e dezesseis centésimos por cento) aa. para a parcela dos recursos da emissão não liberadas para uso pela Companhia, equivalente à soma dos saldos da conta de liquidação e do saldo bloqueado ou para a parcela que for utilizada para financiar empreendimentos elegíveis cujas unidades habitacionais apresentem valor de venda médio menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460, de 14 de dezembro de 2004, com suas alterações e aditamentos posteriores para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, e (ii) 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) aa. para a parcela dos recursos da emissão que for utilizada para financiar empreendimentos elegíveis cujas unidades habitacionais apresentem valor de venda médio superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460, de 14 de dezembro de 2004, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo Sistema Financeiro Habitacional, incidentes sobre o valor nominal unitário não amortizado e pagos em parcelas

1



semestrais sendo a primeira efetuada após seis meses da data de emissão, devidamente corrigido na forma determinada na **Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais** ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") para desenvolvimento de projetos imobiliários pela Devedora. O vencimento das Debêntures dar-se-á em 8 de outubro de 2014, quando a Devedora deverá proceder à liquidação total das Debêntures que ainda se encontrarem em circulação, pelo seu valor nominal unitário acrescido do montante referente ao período de capitalização e da remuneração. As demais condições e obrigações relativas à obrigação em tela constarão da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos termos e condições as partes signatárias do presente instrumento declaram conhecer integralmente. 2. Que, em garantia do fiel cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, que foram assumidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures e demais anexos e documentos dela integrantes e decorrentes, sem prejuízo das garantias anteriormente ou concomitantemente constituídas ou das que venham a sê-lo, a Devedora, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes do Código Civil Brasileiro, dá ao Credor, em **HIPOTECA** ("**Hipoteca**"), sem concorrência de terceiros, o imóvel adiante descrito e caracterizado, do qual é proprietária e legítima possuidora, que declara possuir livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, impostos, taxas, encargos judiciais ou extrajudiciais, o qual seja: Matrícula n.º [...] do Cartório de Registros de Imóveis de [...] – [Ofício], Tabelionato e Registros Públicos – **Imóvel: [descrição]** 2.1. O Imóvel Hipotecado está cadastrado no [INCRA/Prefeitura/SPU] sob o n.º. [...], Módulo Fiscal: [...] N.º de Mód. Fiscais: [...];-fração mínima de parcelamento: [...] ha., área registrada [...]; classificação: Pequena Propriedade, indicações para localização do imóvel [rural/urbano]: [...] 2.2. O Imóvel Hipotecado está cadastrado na Secretaria da Receita Federal sob o NIRF n.º [...], tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial [rural/urbana] expedida em [...] com validade até [...]. 2.3. O imóvel acima foi adquirido [forma de aquisição] em [...] de [...] de [...]. O imóvel acima descrito e caracterizado será doravante designado simplesmente "**Imóvel Hipotecado**". Para os fins e efeitos do artigo 1.484 do Código Civil, fica atribuído ao Imóvel Hipotecado o valor de R\$ [...] ([...] reais), valor este ajustado como base para arrematações, adjudicações e remições, sem a necessidade de nova avaliação. 3. A Devedora declara, expressamente, assumindo responsabilidade civil e penal, que o Imóvel Hipotecado encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames,

7



dúvidas, dívidas e litígios, inclusive tributos, taxas ou encargos, federais, estaduais ou municipais, até a presente data, responsabilizando-se por quaisquer débitos que venham a ser apurados, e que não existem ações fundadas em direito real ou pessoal, reipersecutórias ou outros ônus, que possam recair sobre o Imóvel Hipotecado. 4. O Credor tem plena ciência de que sobre o Imóvel Hipotecado está sendo desenvolvida uma incorporação imobiliária com finalidade residencial e que as respectivas frações ideais de terreno, correspondentes às futuras unidades autônomas do empreendimento, foram ou serão compromissadas a venda a terceiros, com o que expressamente anui neste ato. 5. A Devedora obriga-se a cumprir todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou a serem assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditivos, aditamentos e prorrogações ("Obrigações Garantidas"). 6. A Hipoteca ora constituída será válida e eficaz desde a sua assinatura, considerando-se formalmente em sua devida ordem com o registro da presente Escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis, devendo assim permanecer até o integral pagamento e cumprimento, pelo Hipotecante, de todas as Obrigações Garantidas. 7. A fração ideal e respectivas acessões do Imóvel Hipotecado, deverão ser liberadas do gravame hipotecário pelo Credor mediante entrega de termo de cancelamento de hipoteca à Companhia nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. 8. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, serão integral e automaticamente aplicáveis à presente Escritura, passando a constituir parte integrante desta como se aqui transcritos. 9. A Devedora admite, confirma e confessa que todas as quantias devidas ao Credor na forma das Debêntures e da presente Escritura serão sempre líquidas e certas, tudo sem prejuízo do direito do Credor de promover a execução da Hipoteca ora constituída. Fica certo, portanto, que a Devedora constituir-se-á em mora sempre que deixar de, nos prazos devidos, cumprir qualquer das obrigações ou encargos que tiver assumido ou que venham a ser exigíveis, ainda que pelo seu vencimento antecipado. 9.1. Vindo a incidir em mora, a Devedora ficará obrigada, a partir de então, pelo tempo que a mora perdurar e sobre todos os valores devidos, a pagar ao Credor todos os valores devidos em virtude das Debêntures, acrescidos de (i) multa moratória convencional de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança. 10. A Hipoteca ora constituída abrange todas as instalações, acessões,

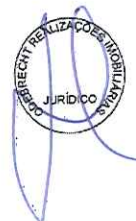


pertenças benfeitorias, construções e melhoramentos existentes no Imóvel Hipotecado, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, quaisquer faturamentos, rendas ou aluguéis que o Imóvel Hipotecado, na época, estiverem produzindo. O Credor reserva-se ao direito de proceder à avaliação do Imóvel Hipotecado e, indicando tal reavaliação uma depreciação, deterioração ou perda do Imóvel Hipotecado ou desta Hipoteca, a Devedora obriga-se a, em 05 (cinco) dias da notificação neste sentido, oferecer ao Credor outros imóveis ou bens que, se aceitos, passarão a garantir integralmente as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures. As avaliações de que trata esta Cláusula serão realizadas por pessoas ou empresas idôneas e tecnicamente qualificadas, escolhidas em conjunto pelas partes, correndo as respectivas despesas às custas da Devedora. 11. Além das declarações contidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento, obriga-se a Devedora a: (a) administrar o Imóvel Hipotecado de maneira adequada, mantendo-o em perfeitas condições e livre de invasões ou turbações a qualquer título, defendendo e garantindo os direitos do Credor sobre as frações ideais do Imóvel Hipotecado contra reivindicações de qualquer pessoa; (b) manter em situação regular o Imóvel Hipotecado em relação a impostos, encargos ou outras contribuições de natureza municipal, estadual ou federal e apresentar os comprovantes de pagamento ao Credor quando por este solicitados; (c) não instituir quaisquer ônus sobre o Imóvel Hipotecado de qualquer natureza, durante a vigência da presente Hipoteca, mantendo o Imóvel Hipotecado livre de quaisquer ônus e encargos, com exceção da presente Hipoteca; (d) manter cobertura de seguro para o Imóvel Hipotecado, suas construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, contra todos os riscos, incluindo, mas não se limitando a, incêndio, danos e destruição, durante o período transcorrido entre a presente data até a plena liberação, pelo Credor, da Hipoteca ora constituída, nomeando o Credor como o beneficiário nas correspondentes apólices de seguro; (e) apresentar cópia das apólices em que o Credor figure como beneficiário, nos termos do item (d) acima; (f) informar imediatamente ao Credor qualquer fato que possa depreciar ou afetar o Imóvel Hipotecado e, se assim entender o Credor, substituir as garantias prestadas nesta escritura; (g) promover a substituição da Hipoteca em caso de perda do Imóvel Hipotecado; e (h) manter a validade, eficácia e exequibilidade da presente Hipoteca, até que todas as Obrigações Garantidas sejam plenamente satisfeitas. 12. Ainda em virtude da presente Hipoteca, a Devedora expressamente renuncia em favor do Credor a qualquer privilégio legal que possa prejudicar o exercício dos direitos do

1



Credor e obrigando-se a apresentar ao Credor, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar desta data, o comprovante de ingresso e prenotação desta escritura, para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e obter todos os registros e averbações necessários para a formalização da Hipoteca, ou ainda, em relação a quaisquer construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, relacionadas ao Imóvel Hipotecado, dentro do período de 30 (trinta) dias a contar desta data. 13. A Devedora, neste ato declara e garante ao Credor que: (a) possui plenos poderes e autorizações para celebrar a presente Escritura, assim como para cumprir com suas obrigações e constituir a Hipoteca sobre o Imóvel Hipotecado nos termos aqui previstos, tendo praticado todos os atos necessários para autorizar a celebração e o cumprimento da presente Escritura, assim como para constituir a Hipoteca que ora recai sobre o Imóvel Hipotecado; (b) a presente Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exeqüível contra a Devedora, de acordo com os seus termos, e, mediante registro desta Escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis, a Hipoteca ora constituída representará um direito real de garantia válido e eficaz sobre o Imóvel Hipotecado, exeqüível de acordo com os seus termos, exceto nos casos em que sua exeqüibilidade possa ser prejudicada por leis de falência, insolvência, concordata ou leis similares que afetem os direitos de credores em geral; (c) a celebração e o cumprimento da presente Escritura não viola quaisquer exigências legais ou contratuais aplicáveis ou oponíveis à Devedora, nem resultarão na criação ou imposição de qualquer ônus sobre quaisquer de seus bens ou receitas por força de disposição legal ou contratual aplicável ou oponível à Devedora; (d) a celebração, o cumprimento, a validade ou a exeqüibilidade da presente Hipoteca não estão condicionados a qualquer consentimento, autorização, averbação ou outro ato relevante por parte de qualquer órgão governamental ou arbitral, nem de forma relevante ao consentimento de terceiros, salvo o registro da presente Hipoteca no competente Cartório de Registro de Imóveis com competência sobre o Imóvel Hipotecado; (e) não estão em curso ou não são ora passíveis de instituição contra si ou qualquer de seus ativos ou receitas, quaisquer inquéritos e processos judiciais ou administrativos perante órgãos governamentais ou arbitrais, relativamente à presente Hipoteca ou a qualquer dos negócios nela contemplados; (f) a Devedora é a legítima proprietária do Imóvel Hipotecado, que está livre e desembaraçado de hipoteca, penhores, direitos de garantia, alienação fiduciária ou outros acordos de constituição de reserva de domínio ou ônus correlatos; (g) não existe qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou



ocupação temporária que tenha por objeto o Imóvel Hipotecado, no todo ou em parte; (h) o Imóvel Hipotecado não abriga e não tem conhecimento de que tenha abrigado quaisquer atividades que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis; (i) não existe e não tem conhecimento de que tenha existido medida judicial ou extrajudicial que possa comprometer a posse e/ou a propriedade do Imóvel Hipotecado; (j) imediatamente substituirá e/ou complementar a Hipoteca ora constituída, se houver uma deterioração no valor do Imóvel Hipotecado, a qualquer título, ou se este estiver sujeito a qualquer forma de restrição, constrição ou penhora em processo judicial ou administrativo, ocasionando uma redução no valor econômico da Hipoteca que ora recai sobre eles; (l) preservará a integridade da Hipoteca ora constituída, defendendo-a contra eventuais ações ou demandas de terceiros, a qualquer título. A qualquer tempo e periodicamente, mediante solicitação do Credor e exclusivamente às expensas da Devedora, deverá imediatamente celebrar com o Credor e formalizar todos os demais instrumentos e documentos, assim como praticar todos os demais atos, que venham a ser razoavelmente solicitados para a obtenção ou preservação integral dos benefícios relativos à presente Hipoteca e dos direitos e poderes nela previstos. Todos os custos e despesas com relação à outorga ou manutenção dos direitos reais de garantia aqui previstos, incluindo despesas legais e outros custos e despesas razoáveis relativos à outorga, registro, aperfeiçoamento, manutenção e continuidade de tais direitos reais de garantia, ou à preparação, celebração, registro ou arquivamento de documentos que o Credor venha a solicitar, deverão ser pagos pela Devedora imediatamente após recebimento dos respectivos documentos comprobatórios de tais custos e despesas; (m) não celebrará ou tornar-se-á sujeita a qualquer obrigação contratual que possa afetar sua capacidade de cumprir, ou pretenda impedir que cumpra, com as disposições deste instrumento; (n) será a única e exclusiva responsável pelo integral pagamento de quaisquer impostos que possam vir a ser devidos ou exigíveis em relação a qualquer parcela do Imóvel Hipotecado, ou de outra forma relacionados na Escritura de Emissão de Debêntures e a esta Hipoteca; (o) manterá esta Hipoteca válida e eficaz até que tenha sido plenamente liberada pelo Credor, que todas as Obrigações Garantidas tenham sido plenamente satisfeitas, e que nada mais seja devido ao Credor, em razão da Escritura de Emissão de Debêntures; (p) cumprirá



com todas as obrigações relativas a seguros, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (q) sem prejuízo do disposto no item (b) da Cláusula 11 acima, pagará todos os impostos, tributos, contribuições, encargos, taxas, incidências ou outras exigências em instância municipal, estadual ou federal, relativamente ao Imóvel Hipotecado, incluindo, sem limitação, o [Imposto Territorial Rural/ Imposto Territorial Predial e Urbano] devido, apresentado ainda periodicamente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ao Credor ou a terceiros por este indicados, cópias dos comprovantes de todos os respectivos pagamentos. 13.1. Caso a Devedora não quite em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel Hipotecado, conforme estabelecido no item (q) da Cláusula 13 acima, poderá fazê-lo o Credor, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-lo das quantias despendidas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o recebimento de notificação para tanto, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, sob pena de, sobre tais quantias, incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor despendido. 13.2. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel Hipotecado, ou na ocorrência de sinistro total ou parcial do seguro descrito no item (d) da Cláusula 11 acima, o Credor fará jus à indenização ou ao pagamento que couber, do poder expropriante, da seguradora ou de quem de direito, cujo valor, como fruto da garantia ora constituída, será utilizado para amortização ou solução do saldo devedor das Debêntures. A Devedora obriga-se a utilizar quaisquer valores recebidos, nos termos supra, para a amortização do saldo devedor existente decorrente das Debêntures. 13.3. A Devedora obriga-se a pagar, de forma pontual, os prêmios devidos em relação ao seguro tratado no item (d) da Cláusula 11 acima, apresentando ao Credor os comprovantes do pagamento em até 05 (cinco) dias da data limite para pagamento do prêmio das respectivas apólices, sempre antes do prazo de expiração da validade destas. Caso a Devedora deixe de renovar ou atrase o pagamento dos prêmios de seguro a que se refere esta Cláusula, poderá fazê-lo o Credor, exigindo o valor respectivo da Devedora, acrescido dos encargos moratórios previstos nesta Escritura e na Escritura de Emissão de Debêntures, calculados desde a data do pagamento do prêmio de seguro pelo Credor até o efetivo reembolso do valor devido, ficando também esse valor garantido pela Hipoteca ora constituída. O Credor, na qualidade de beneficiário do seguro aqui referido, poderá receber, total ou parcialmente, a indenização paga pela companhia seguradora em caso de ocorrência de sinistro com relação ao Imóvel Hipotecado, aplicando tais recursos na amortização ou solução da dívida, colocando o remanescente, se houver, à



disposição da Devedora. 14. Que o descumprimento pela Devedora de qualquer das obrigações previstas neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, ou ainda em seus respectivos aditamentos, aditivos e prorrogações, dará ao Credor a faculdade de promover a imediata execução da presente garantia a fim de ressarcir eventuais desembolsos ou despesas decorrentes das Debêntures, incluindo juros, multa e demais encargos de mora, verificados entre a data do desembolso até a data de seu efetivo pagamento. 15. A presente garantia hipotecária poderá ser imediatamente executada, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, para o fim da plena e imediata exigibilidade de toda a dívida, compreendendo os valores de principal e acessórios, nos seguintes casos, que as partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para o aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, tornando mais oneroso o risco assumido pelo Credor, além de outros previstos em lei e na Escritura de Emissão de Debêntures: (i) se a Devedora deixar de cumprir qualquer obrigação assumida nesta Escritura ou na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive, mas não limitando às hipóteses de inadimplemento da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) se a Devedora tornar-se insolvente, sofrer legítimo protesto de títulos, de valor substancial e relevante, requerer ou tiver requerida a falência, ou se lhe for movida ação ou execução, notadamente hipotecária, ou ainda, se for ajuizada medida que possa afetar os direitos creditórios ou a garantia ora constituída; (iii) se a Devedora apresentar plano de recuperação extrajudicial ou requerer recuperação judicial, independentemente da homologação judicial do plano ou do deferimento do processamento da recuperação; (iv) se o Imóvel Hipotecado for objeto de qualquer modalidade de alienação ou oneração, locação ou comodato, sem prévia e expressa anuência do Credor; (v) na ocorrência de qualquer tipo de falsidade ou inexatidão nas declarações da Devedora efetivadas na presente Escritura; (vi) caso a Devedora, tendo sido justificadamente notificada a substituir a presente garantia hipotecária, deixar de fazê-lo; (vii) na hipótese de ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures; e (viii) se na matrícula do Imóvel Hipotecado for averbada certidão de ajuizamento de execução de que trata o artigo 615-A do Código de Processo Civil, sem que a Devedora substitua a garantia nos moldes estipulados na Cláusula 17 adiante. 16. No caso de vencimento antecipado das Debêntures, conforme estipulado na Cláusula 15 desta Escritura, o Credor poderá executar a presente garantia hipotecária, na forma da legislação aplicável, utilizando-se, indistintamente, de quaisquer dos procedimentos previstos no Código de Processo Civil. O produto originado da excussão da garantia, conforme aqui



previsto, será imputado primeiro ao pagamento de juros, multas e despesas e, ao final, ao pagamento do principal devido, quando vencida qualquer das Obrigações Garantidas, ainda que antecipadamente. 17. Fica desde já certo e ajustado que a Devedora, mediante solicitação fundamentada e por escrito do Credor, deverá substituir a garantia hipotecária, no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento de tal aviso na hipótese de perda do Imóvel Hipotecado, ou ainda se este for objeto ou ameaçado de penhora, seqüestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda se sofrer turbação, esbulho ou tornar-se inábil, impróprio, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento das obrigações de responsabilidade da Devedora. 18. Que qualquer tolerância do Credor quanto ao descumprimento das obrigações assumidas pela Devedora não constituirá perdão, renúncia, novação ou alteração do pactuado, sendo que o pagamento de quota com vencimento posterior não leva à presunção do pagamento das quotas anteriores. 19. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente garantia hipotecária com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela Devedora ou por terceiros, podendo o Credor executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas ao ressarcimento de todas e quaisquer quantias devidas pela Devedora em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures ou desta Escritura, ficando ainda estabelecido que a execução da presente Hipoteca independerá de qualquer providência preliminar por parte do Credor, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. 20. A presente Hipoteca obriga tanto as partes contratantes quanto seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora junto ao Credor nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações. 21. A Devedora arcará com todas as despesas decorrentes desta Escritura, devendo entregar ao Credor em até 15 (quinze) dias o primeiro traslado desta Escritura devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente, além da certidão de inteiro teor da matrícula do Imóvel Hipotecado constando o registro da presente Hipoteca, na qual se certifique que esta foi constituída em primeiro grau, sem concorrência de terceiros e que não existem quaisquer ônus, hipotecas, alienações, compromissos de compra e venda, penhoras, arrestos, seqüestros ou semelhantes relativos ao Imóvel Hipotecado. Para tanto deverá efetuar todas as diligências necessárias, autorizando e requerendo as partes ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os registros e averbações necessárias à plena formalização desta Hipoteca. 22. Fica

1



eleito o foro da situação do Imóvel Hipotecado como sendo o único competente para processar e julgar todas as questões e controvérsias oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. 23. A Devedora também declara, sob responsabilidade civil e criminal, que possui, nesta data, patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos (i) perante o Instituto Nacional de Seguro Social, referente às contribuições sociais e previdenciárias, (ii) débitos trabalhistas, (iii) tributos municipais, estaduais e federais, e demais credores privilegiados a que se refere o parágrafo único do artigo 1.422 do Código Civil Brasileiro. Na hipótese da eventual execução da presente garantia hipotecária, a Devedora se obriga expressamente a manter a presente garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia de juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos. 24. Declara, finalmente, a Devedora, ser de sua responsabilidade, no que concerne aos imóveis que possui, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer natureza ou espécie, existentes ou que de futuro venham a existir sobre os imóveis ora objetivados. De como assim disseram, dou fé, então pediram-me que lhes lavrasse esta escritura, sendo-me exibidos, ainda, os seguintes documentos: (i) a certidão, em forma reprográfica, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, que fica arquivada neste Cartório, da qual não consta que sobre o Imóvel Hipotecado, existam ações reais ou pessoais reipersecutórias; (ii) a Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND), expedida via Internet, pelo site www.mpas.gov.br, do INSS - Instituto Nacional da Seguridade Social, tendo tal certidão o n.º [.] [data], válida por [.] ([.]) dias, em nome da Devedora, que fica arquivada neste Cartório; e, (iii) a Certidão Negativa de Tributos Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, sob n.º [.] [data], válida por [.] ([.]) dias, em nome da Devedora, que fica arquivada, juntamente com a confirmação via internet, neste Cartório, ficando todos os documentos acima referidos arquivados neste Cartório. As partes consignaram sua plena anuência ao teor da presente Escritura, autorizando todos os registros e averbações necessários à fiel e cabal validade da Hipoteca ora constituída. (Escritura lavrada sob minuta apresentada) E, de como assim o disseram e outorgaram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei esta **Escritura Pública**, que, lida às partes e porque a acharam em tudo conforme, a aceitam e assinam, o representante legal da Outorgante Devedora e os representantes legais da Outorgada Credora. Certifico que



foram observadas todas as exigências prescritas pelo art. 215 do Código Civil de 2002, ficando dispensadas presença de testemunhas nos termos do §5º do mesmo dispositivo legal. Esta escritura somente é válida com selo de autenticidade e fiscalização aposto abaixo do traslado respectivo e se não contiver nenhuma rasura. Eu, (a) [...], escrevente autorizado, procedi à identificação das partes contratantes, digitei e subscrevi. Eu, (a) [...] – **Tabelião Substituto**, subscrevo e assino em público e raso, nesta data. aa) [representantes da Devedora]. [representantes do Credor]. Está conforme com o original, dou fé.

Em testemunho da verdade

Tabelião Substituto

[Handwritten signature]



Anexo IV

Modelo de Relatório do Agente de Obras para saques iniciais

	DEXTER Engenharia	CLIENTE:	
	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA	LOCAL:	DATA 20/4/2009
		EMPREENDIMENTO:	
OBJETO:	Análise de Orçamento Inicial		UNICO

1. OBJETIVO

Este Relatório visa analisar o orçamento, o cronograma físico financeiro e todos os custos do empreendimento, em função das quantidades dos principais itens.

2. CURVA ABC

A Curva ABC representa os itens mais importantes financeiramente para obra.

Nota-se que o custo dos seis itens do orçamento, Estrutura (24,32%), Instalações Elétricas (6,48%), Esquadrias Metálicas (6,17%), Instalações Hidráulicas (6,11%), Equipamentos e Máquinas (5,97%), Elevadores (4,96%), representam mais que a metade do valor total da obra (54,00%), assim analisaremos esses itens.

ITEM	SERVIÇOS	VALORES (R\$)	% DOS SERVIÇOS	% ACUMULADO
1	SERVIÇOS TÉCNICOS	158.433,02	1,21%	1,21%
2	INSTALAÇÃO OPERAÇÃO DO CANTEIRO	618.765,37	4,72%	5,93%
3	MOVIMENTO DE TERRA	406.613,00	3,10%	9,04%
4	FUNDAÇÕES	379.826,68	2,90%	11,94%
5	ESTRUTURA (FORMA, ARMAÇÃO E CONCRETO)	3.185.649,27	24,32%	36,25%
6	EQUIPAMENTOS E MÁQUINAS	781.824,37	5,97%	42,22%
7	ESQUADRIA DE MADEIRA	70.354,58	0,54%	42,76%
8	ELEVADORES	650.000,00	4,96%	47,72%
9	PESSOAL PERMANENTE	502.794,39	3,84%	51,56%
10	VEDAÇÃO/ALVENARIA	407.598,66	3,11%	54,67%
11	COBERTURA /ESTR.METÁLICA E MADEIRA	48.648,23	0,37%	55,04%
12	IMPERMEABILIZAÇÃO	301.542,74	2,30%	57,34%
13	REVESTIMENTO INTERNO	463.608,42	3,54%	60,88%
14	REVESTIMENTO EXTERNO	379.333,14	2,90%	63,77%
15	PISOS (TORRE)	414.829,20	3,17%	66,94%
16	PISOS (SUBSOLO E ESTACIONAMENTO)	317.595,91	2,42%	69,37%
17	FORROS	114.849,71	0,88%	67,82%
18	ESQUADRIAS METÁLICAS	808.088,06	6,17%	73,99%
19	VIDROS	235.138,27	1,79%	75,78%
20	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	849.103,28	6,48%	82,26%
21	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	800.006,89	6,11%	88,37%
22	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	19.946,88	0,15%	88,52%
23	LOUÇAS E METAIS	163.361,76	1,25%	89,77%
24	PINTURA	390.626,43	2,98%	92,75%
25	LIMPEZA FINAL	28.535,12	0,22%	92,97%
26	PAISAGISMO/RECREAÇÃO	191.428,00	1,46%	94,43%
27	MARMORES/GRANITOS	283.951,79	2,17%	96,60%
28	INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO	33.870,91	0,26%	96,85%
29	PRESSURIZAÇÃO/EXAUSTÃO MECÂNICA	79.569,22	0,61%	97,46%
30	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	14.960,16	0,11%	97,58%
TOTAIS		13.100.853,46	100,00%	





DEXTER Engenharia

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

ALBERTO

LOCAL:

EMPREENHIMENTO:

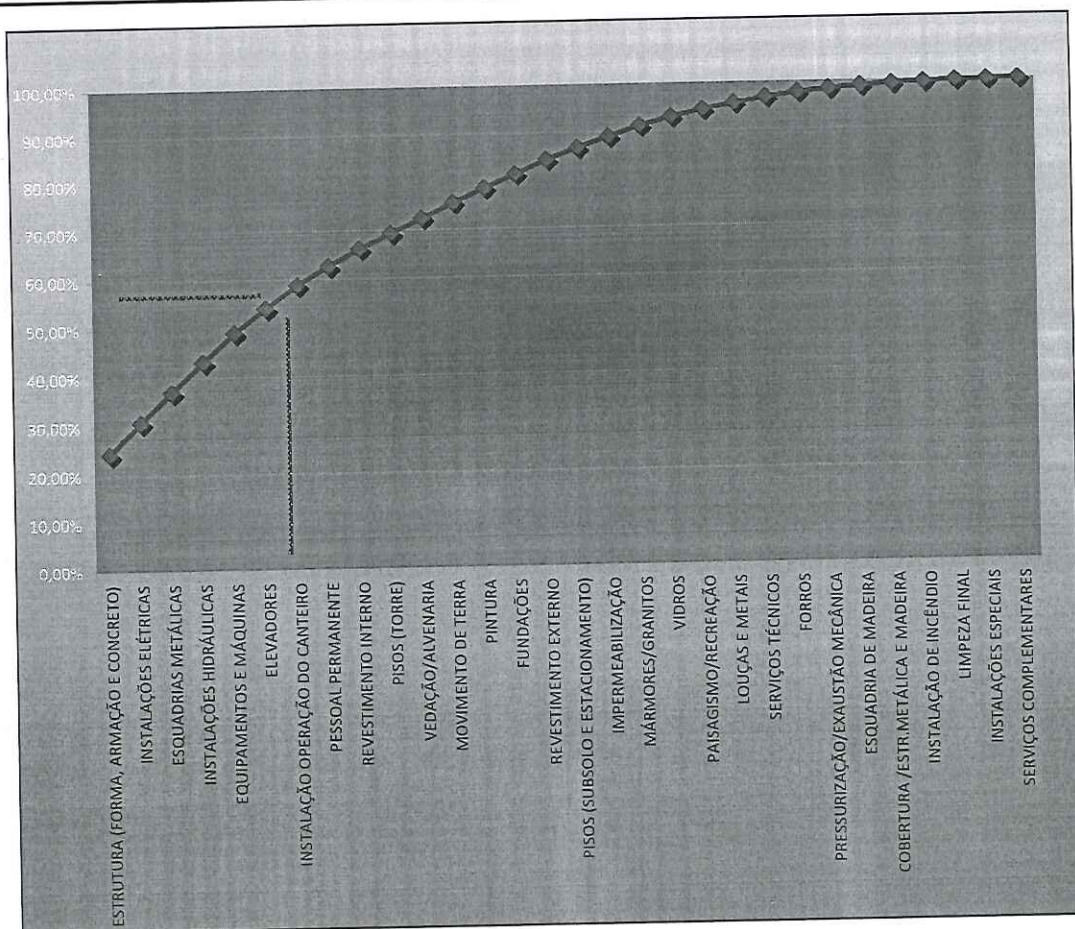
DATA:

20/4/2009

OBJETO:

Análise de Orçamento Inicial

ÚNICO



3. PROJETOS UTILIZADOS NOS LEVANTAMENTOS QUANTITATIVOS

JBT-ARQ-LO-1101-SUBS-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1102-IMPL-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1103-TERM-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1104-TERO-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1105-TERB-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1106-TERI-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1107-ITMO-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1108-1TBI-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1109-TIPO-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1110-8TIP-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1111-CMCO-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1112-CXAD-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-1113-COBE-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-2101-CTAA-R00.dwg
JBT-ARQ-LO-2102-CTCC-R00.dwg



	DEXTER Engenharia		CLIENTE:
	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA		LOCAL:
			EMPENHAMENTO:
			DATA: 20/4/2009
OBJETO: Análise de Orçamento Inicial		ÚNICO	

4. ANÁLISE DOS PRINCIPAIS ITENS DO ORÇAMENTO

Estrutura - Concreto:

Esse item tem peso significativo no orçamento (Vide curva ABC), assim levantamos o volume previsto no projeto:

Levantamento Dexter:

- Subsolo = 731,03 m³
- Torre = 2.948,04 m³

Levantamento Orçamento:

- Subsolo = 735,42 m³
- Torre = 2.980,96 m³

Comparando os dois levantamentos, verificamos a diferença de 1,10% (Torre) e 0,59% (Subsolo). Portanto, item válido.

Estrutura - Fôrma:

Esse item tem peso significativo no orçamento (Vide curva ABC), assim levantamos a área de forma prevista no projeto:

Levantamento Dexter:

- Subsolo:
- Forma = 8.772,36 x R\$ 32,00
- Total = R\$ 280.715,52
- Torre:*
- Forma = 21.273,60 x R\$ 32,00
- Total = R\$ 680.755,20

Levantamento Orçamento:

- Subsolo:
- Mão de obra = R\$129.433,92
- Material (Vb) = R\$ 103.000,00
- Escoramento (Vb) = R\$ 49.000,00
- Outros = R\$ 9.500,00
- Total = R\$ 290.933,92
- Torre:
- Mão de obra = R\$198.446,01
- Sistema de forma trepante= R\$ 312.982,47
- Escoramento (Vb) = R\$ 75.607,76
- Outros = R\$ 26.361,30
- Total = R\$ 613.397,55

Comparando os dois levantamentos, verificamos a diferença de 2,51% (Subsolo) e 1,10% (Torre).

***OBSERVAÇÃO:**
O levantamento da Dexter no item "Estrutura - Fôrma" na torre, foi baseado no método de forma convencional.

	DEXTER Engenharia		CLIENTE:
	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA		LOCAL:
			EMPENHAMENTO:
			DATA: 20/4/2009
Objeto: Análise de Orçamento Inicial		ÚNICO	

Estrutura - Armação:

Esse item tem peso significativo no orçamento (Vide curva ABC), assim levantamos o peso previsto no projeto:

Levantamento Dexter:

- Subsolo = 74.509,00 Kg
- Torre = 229.533,92 Kg

Levantamento Orçamento:

- Subsolo = 73.542,00 Kg
- Torre = 172.256,54 Kg

Comparando os dois levantamentos, verificamos a diferença de 1,31% (Subsolo) e 33,25% (Torre). Portanto, item válido.

Esquadrias Metálicas:

Devido ao levantamento ter sido feito, com os projetos de arquitetura sem detalhamentos, levantamos as esquadrias do pavimento tipo (sem vidro):

- AL 01 = 553 un x R\$ 510,00 = R\$ 282.330,00
- AL 02 = 129 un x R\$ 870,00 = R\$ 112.230,00
- AL 03 = 129 un x R\$ 480,00 = R\$ 61.920,00

Total pavimento tipo = R\$ 456.480,00

Levantamento Orçamento:

- Caixilho de alumínio - Vb = R\$ 615.323,61

Comparando os valores, existe uma diferença de R\$ 158.843,61 que são referentes as esquadrias dos Térreos, assim consideramos o item válido.

Equipamentos e máquinas:

Esse item tem peso significativo no orçamento (Vide curva ABC), assim levantamos a verba prevista por mês:

Grua:

Levantamento Dexter:

- Locação - 2 un = R\$ 21.000,00
- Operadores - 2 un = R\$ 15.000,00

Total = 36.000,00

Levantamento Orçamento:

- 2 Gruas = R\$ 27.918,42

Comparando os dois levantamentos, verificamos a diferença de 28,95%.

Torre de passageiro/carga:

Levantamento Dexter:

- Locação - 4 un = R\$ 117.800,00
- Operadores - 4 un = R\$ 106.400,00

****OBSERVAÇÃO:**

A Dexter não obteve o acesso dos projetos de estrutura da obra (através do SADP), sendo assim o cálculo da previsão da Torre foi feita por estimativa (77,00 Kg/m3), dado fornecido pelo Eng. João Ribeiro, Maxcasa. A previsão do peso utilizado na previsão do subsolo, foi obtido através de levantamento dos projetos disponíveis na obra.



	DEXTER Engenharia		CLIENTE:
	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA		LOCAL:
			DATA: 20/4/2009
OBJETO:		Análise de Orçamento Inicial	
		ÚNICO	

Levantamento Orçamento:
 - 4 Elevadores de obra = R\$ 219.185,20
 Comparando os dois levantamentos, verificamos a diferença de 2,29%. Portanto item válido.

Instalações Elétricas:
 Por não termos os projetos específicos para esse item, utilizamos o projeto de arquitetura e valor que as instaladoras nos passaram para o m2 de área privativa, assim compararemos apenas o custo de instalação elétrica da Torre:
Levantamento Dexter:
 - Valor mínimo: R\$ 70,00/m2, por área privativa
 = 69m2 x 128aptos x R\$ 70,00/m2 = R\$ 618.240,00
 - Valor máximo: R\$ 79,00/m2, por área privativa
 = 69m2 x 128aptos x R\$ 79,00/m2 = R\$ 697.728,00
Levantamento Orçamento:
 - Torre - Vb = R\$ 667.876,99
 Comparando os dois levantamentos o custo orçado é viável.

Instalações Hidráulica:
 Por não termos os projetos específicos para esse item, utilizamos o projeto de arquitetura e valor que as instaladoras nos passaram para o m2 de área privativa, assim compararemos apenas o custo de instalação hidráulica da Torre:
Levantamento Dexter:
 - Valor mínimo: R\$ 63,00/m2, por área privativa
 = 69m2 x 128aptos x R\$ 63,00/m2 = R\$ 556.416,00
 - Valor máximo: R\$ 71,00/m2, por área privativa
 = 69m2 x 128aptos x R\$ 71,00/m2 = R\$ 627.072,00
Levantamento Orçamento:
 - Torre - Vb = R\$ 622.232,53
 Comparando os dois levantamentos o custo orçado é viável.

ELEVADORES:
 Esse item tem peso significativo no orçamento (Vide curva ABC), assim levantamos o peso previsto no projeto:
Levantamento Dexter:
 -(un 8) Elevadores = R\$ 85.000,00 x 8 = R\$ 680.000,00
Levantamento Orçamento:
 -(un 8) Elevadores = R\$ 650.000,00
 Comparando os dois levantamentos, verificamos a diferença de 4,61%. Portanto, item

5. ANÁLISE DOS ITENS RESTANTES

A análise foi realizada através da comparação do orçamento com a média dos índices praticados no mercado.



	DEXTER Engenharia		CLIENTE:
	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA		LOCAL:
			EMPREENDIMENTO:
			DATA: 20/4/2009
OBJETO:		Análise de Orçamento Inicial	
		ÚNICO	

Serviços Técnicos
O custo deste item é composto pelo controle tecnológico, projetos, seguro de obra, levantamento topográfico e outros. O item é válido.

Instalação e operação do canteiro
O custo deste item é composto por ligações provisórias, consumo de luz, e toda implantação necessária do canteiro (tapumes, barracos, proteções, material de escritório, etc). O item é válido.

Movimento de Terra
O custo deste item é composto por escavação mecânica e escavação manual (blocos). O item é válido.

Fundações
O custo deste item está abaixo em 0,62% do nosso intervalo. No entanto, os valores dos itens estão dentro do mercado. Portanto, item válido.

Esquadrias de madeira
O custo deste item está abaixo em 0,57% do nosso intervalo. No entanto, os valores dos itens estão dentro do mercado. Portanto, item válido.

Pessoal Permanente
O custo deste item é composto por equipe técnica e administrativa da obra. O item é válido.

Vedação/Alvenaria
O custo deste item está abaixo em 0,01% do nosso intervalo. No entanto, os valores estão dentro do praticado no mercado. Portanto, item válido.

Cobertura Estr. metálica e madeira
O custo deste item está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.

Impermeabilização
O custo deste item está acima em 0,48% do nosso intervalo. No entanto, os valores dos itens estão dentro do mercado. Portanto, item válido.

Revestimento interno
O custo deste item é composto por revestimento nas paredes de gesso/massa única/azulejo e piso cerâmico. Portanto, item válido.

Revestimento externo
O custo deste item é composto por revestimento na fachada de massa única/fulget. Portanto, item válido.

Pisos (Torre)
O custo deste item está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.



**DEXTER Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

CLIENTE:

LOCAL:

EMPREENDIMENTO:

DATA:

20/4/2009

OBJETO:

Análise de Orçamento Inicial

ÚNICO

Pisos (Subsolo / Estacionamento)

O custo deste item está acima em 0,45% do nosso intervalo. Item não válido, pois o valor unitário do metro quadrado do item deck de madeira está acima do praticado no mercado.

Pisos (Subsolo / Estacionamento)

O custo deste item está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.

Vidros

O custo deste item está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.

Instalações especiais

O custo deste item é composto por antena coletiva, intercomunicador e rede de telefonia. Portanto, item válido.

Louças e metais

O custo deste item está abaixo em 0,71% do nosso intervalo. No entanto, os valores dos itens estão dentro do praticado no mercado. Item, válido.

Pintura

O custo deste item está abaixo em 0,10% do nosso intervalo. No entanto, os valores dos itens estão dentro do praticado no mercado. Item, válido.

Limpeza Final

O custo deste item está abaixo em 0,59% do nosso intervalo. No entanto, os valores dos itens estão dentro do praticado no mercado. Item, válido.

Paisagismo e recreação

O custo deste item está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.

Mármore e granitos

O custo deste item composto por piso, soleiras e tampos, está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.

Instalação de incêndio

O custo deste item está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.

Pressurização/Exaustão mecânica

O custo deste item está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.

Serviços complementares

O custo deste item composto por manuais dos apartamentos e condomínio, está dentro do nosso intervalo. Portanto, item válido.



**DEXTER Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

DATA:
20/4/2009

Análise de Orçamento Inicial

ÚNICO

6. QUADRO COMPARATIVO DE ITENS.

O quadro demonstra a comparação dos itens restantes do orçamento, com a média dos índices praticados no mercado.

SERVIÇOS	OBJETO %	LIMITES CONSIDERÁVEIS			OBJETO SITUAÇÃO	% FORA DA MÉDIA
		% ITENS	% MÉDIA ITENS	% ITENS		
SERVIÇOS TÉCNICOS	1,20%	0,98%	2,65%	4,32%	OK	
INSTALAÇÃO OPERAÇÃO DO CANTEIRO	4,68%	1,05%	2,91%	4,76%	OK	
MOVIMENTO DE TERRA	3,08%	0,63%	1,92%	3,20%	OK	
FUNDAÇÕES	2,88%	3,50%	5,15%	6,80%	ABAIXO	0,62%
ESQUADRIA DE MADEIRA	0,53%	1,10%	1,53%	1,96%	ABAIXO	0,57%
PESSOAL PERMANENTE	3,80%	3,80%	3,95%	4,80%	OK	
VEDAÇÃO/ALVENARIA	3,09%	3,10%	3,95%	4,80%	ABAIXO	0,01%
COBERTURA /ESTR.METÁLICA E MADEIRA	0,36%	0,20%	0,65%	1,10%	OK	
IMPERMEABILIZAÇÃO	2,28%	0,65%	1,23%	1,80%	ACIMA	0,48%
REVESTIMENTO INTERNO	4,13%	4,00%	6,25%	8,50%	OK	
REVESTIMENTO EXTERNO	2,87%	2,20%	3,93%	5,65%	OK	
PISOS (Torre)	3,14%	1,79%	2,50%	3,21%	OK	
PISOS (Subsolo e estacionamento)	2,40%	1,70%	1,83%	1,95%	OK	0,45%
FORROS	0,87%	0,40%	0,78%	1,15%	OK	
VIDROS	1,78%	1,20%	1,55%	1,90%	OK	
INSTALAÇÕES ESPECIAIS	0,40%	0,20%	0,85%	1,50%	OK	
LOUÇAS E METAIS	1,24%	1,95%	3,08%	4,20%	ABAIXO	0,71%
PINTURA	2,96%	3,06%	4,37%	5,67%	ABAIXO	0,10%
LIMPEZA FINAL	0,21%	0,80%	0,95%	1,10%	ABAIXO	0,59%
PAISAGISMO/RECREAÇÃO	1,45%	1,38%	1,54%	1,69%	OK	
MÁRMORES/GRANITOS	2,15%	1,10%	1,74%	2,37%	OK	
INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO	0,26%	0,15%	0,29%	0,42%	OK	
PRESSURIZAÇÃO/EXAUSTÃO MECÂNICA	0,60%	0,35%	0,78%	1,20%	OK	
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	0,11%	0,10%	0,20%	0,30%	OK	

OBSERVAÇÕES:

Em nossa análise consideramos o custo raso separado da taxa de remuneração (9%) para podermos comparar com nossos índices

7. QUADRO COMPARATIVO (R\$/m²)

CUSTOS / m² ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	2,379 INCC/m²	2,31 INCC/m²	2,43 INCC/m²	2,55 INCC/m²	OK
--	---------------	--------------	--------------	--------------	----

OBSERVAÇÃO

Em nossa análise consideramos o custo raso separado da taxa de remuneração (9%) e extras, para podermos comparar com nossos índices.

8. QUADRO DE VALORES - ESTIMADO COM A INCLUSÃO DE EXTRAS, TAXA DE REMUNERAÇÃO E AJUSTE

CUSTO DA OBRA EM INCC	TOTAL DA OBRA C/ TAXA ADM.	TOTAL DA OBRA C/ EXTRAS	CUSTO INCC / m²	CUSTO R\$/ m²
2,72	2,59	2,51	2,72	1.113,26

As nossas margens de cálculo tem como base o aplicado no mercado. Observamos que, o custo desta obra está próxima a margem inferior e é justificado pelo produto, tratando-se de apartamentos sem paredes divisórias internas. Sendo assim, o custo por m² está coerente com o mercado e desta forma, é válido.





DEXTER Engenharia

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

CLIENTE:

LOCAL:

EMPREENDIMENTO:

20/4/2009

OBJETO:

Análise de Orçamento Inicial

ÚNICO

9. Conclusão.

Cronograma físico-financeiro validado (anexo A)? ☐ sim ☐ não

Atraso no cronograma-físico financeiro da Obra? ☐ sim ☐ não

% executado do cronograma físico-financeiro da Obra _____ %

Custo do Produção Total: R\$ _____

10. Declaração

De modo a cumprir com as obrigações assumidas na Cláusula 5.6.1, item (ii) da "Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais", datada de [•] de [•] de 2009, vimos, por meio do presente instrumento, declarar que fomos contratados pela Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A. para acompanhamento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Elegível acima identificado (1) sempre que solicitado pela Companhia ou (2) 3 (três) meses após a data deste relatório ou do último relatório periódico emitido, o que ocorrer primeiro.

São Paulo, 22 de abril de 2009.

DEXTER Engenharia S/C Ltda.



MODELO

1º Relatório do Agente de Garantias para saques

[illegible]

Anexo VI

MODELO

Solicitação de saque e declarações da Companhia

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

À

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ

Ref.: Solicitação de saque de recursos da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.

Prezados Senhores,

Solicitamos o saque de R\$ [•] ([•] reais) para o financiamento do empreendimento [•] para o qual apresentamos a documentação exigida nos termos da Cláusula 5.6 da “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais”, datada de 24 de setembro de 2009, conforme aditada (“Escritura de Emissão de Debêntures”) [nesta data/em [•] de [•] de 20[•]].

Solicitamos que o valor seja transferido para a [Conta Movimento de [nossa] titularidade [da [denominação da SPE]] informada no [Termo de Adesão ao] Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças datado de [•] de [•]



de 20[•][conta nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•] da Caixa Econômica Federal (“Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo”), aberta em virtude da inclusão do empreendimento no crédito associativo, o que atestamos por meio da carta garantia emitida pela Caixa Econômica Federal que segue anexa].

Comunicamos a V.Sas. que, de modo a cumprir com as obrigações assumidas na Cláusula [5.5.1, item (vii)/5.6.2, item (v)] da Escritura de Emissão de Debêntures, vimos, por meio do presente instrumento, declarar que: .

- (i) A Companhia não está inadimplente com as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) Até a data deste pedido de liberação de recursos, não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado descritas na Cláusula 7.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (iii) As declarações e garantias apresentadas pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. na Escritura de Emissão de Debêntures permanecem válidas e regulares nesta data.

Solicitamos assim, que seja enviado à Caixa Econômica Federal a autorização para transferência do valor solicitado para a Conta Movimento identificada no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” datada de 24 de setembro de 2009, conforme aditado.

Atenciosamente.

ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Anexo VII

Modelo de Relatório periódico do Agente de Obras de acompanhamento do cronograma dos Empreendimentos Elegíveis

04º RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES



Construção	
Incorporação	
Empreendimento	Viveiro Marília Vogt
Endereço da Obra	Rua Martim Luther King
Vistoria	04ª Vistoria 24/06/09
Período de Medição	De 27/05/09 até 27/06/09
Parcela do Cronograma	04ª Parcela

I – PRAZO

Período: De [27/05/09 até 27/06/09]

Segundo o cronograma físico-financeiro, o percentual a ser atingido no dia 27 de Junho de 2009 é de [28,08%] e o percentual medido no dia 24/06/09 é de 17,50% (com previsão de 0,48% já inclusa). A obra encontra-se atrasada em 10,58%.

4ª PARCELA	PREVISTO	EXECUTADO
Evolução do Mês	5,08%	3,86%
Acumulado do Mês	28,08%	17,50%

II – TABELA DE COMPARAÇÃO ENTRE PREVISTO x REALIZADO

ANÁLISE					
	Realizado Acumulado	Realizado no Período	Etapas Cronograma	Previsto Acumulado	Previsto no Período
1ª MEDIÇÃO (23/03/09)	11,46%	11,46%	8	15,28%	2,31%
2ª MEDIÇÃO (23/04/09)	12,55%	1,09%	9	19,14%	3,86%
3ª MEDIÇÃO (26/05/09)	13,64%	1,09%	10	22,99%	3,85%
4ª MEDIÇÃO (24/06/09)	17,50%	3,86%	11	28,08%	5,08%



III – QUALIDADE

- A obra apresenta cuidados no que diz respeito à segurança e à limpeza.
- A obra apresenta boa qualidade construtiva.
- Foram verificados na obra estoque de aço, formas de madeira e escoramento metálico.

Existe placa da Caixa?	Sim.
Execução obedece ao projeto?	Sim.
Padrão construtivo:	Bom.

IV - SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO

- Concretado pilares e laje do 1º e 2º pavimento Tipo;
- Início montagem da aramagem de pilares do 3º pavimento Tipo;
- Concretado trecho de pilares e laje do 1º subsolo da garagem;
- Tubulação e caixinhas de elétrica embutidas na laje;
- Concretado Trecho da cortina de contenção;
- Pagamento da 8ª parcela de elevadores total de 15 parcelas;
- Limpeza permanente do canteiro.

V – ATIVIDADES PREVISTAS E NÃO REALIZADAS

- Início alvenaria;

VI – ATIVIDADES PREVISTAS PARA O PRÓXIMO PERÍODO

- Pilares e laje do 3º e 4º pavimento Tipo;
- Trecho de Pilares e laje do 1º subsolo da garagem;
- Continuação concretagem das cortinas;
- Pagamento da 9ª parcela de elevadores;
- Limpeza permanente do canteiro.

VII – ESPELHO DE VENDAS

- Espelho de Vendas não fornecido.



ANEXO A

RELATÓRIO DE VISTORIA



ANEXO B

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Relatório fotográfico contemplando:

- Detalhes construtivos do Empreendimento



ANEXO C

LISTA CONSOLIDADA DOS EMPREENDIMENTOS

Empresa	Obra	Endereço	Data da vistoria e % executado	Obras atrasada	Dias de atraso	MAIO	JUNHO	JULHO	OBSERVAÇÃO
ODEBRECHT	CAMAÇARI	Rua B	DATA 12/04/2009 25%	Sim (x) Não ()	25 dias	56 dias	86 dias	117 dias	Realizar vistoria em 06 de junho
ODEBRECHT	SÃO PAULO	Rua C	DATA 30/04/2009 30%	Não(x)					Realizar vistoria em 20/07/2009

ANEXO D

MODELO DE ACOMPANHAMENTO DE EVOLUÇÃO DE GASTOS DE PROJETOS HABITACIONAIS

Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S/A

Rubricas	TOTAL	out-09	nov-09	dez-09	jan-10	fev-10	mar-10	abr-10	mai-10	...	dez-13
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Custos	0										
Terreno	0										
210100 Gastos para Aquisição	0										
210200 Gastos com Terreno	0										
Incorporação	0										
220100 Legalização	0										
Projetos	0										
220200 Projetos	0										
Infra-Estrutura	0										
100801 Serviços Preliminares	0										
100802 Terraplenagem	0										
100803 Sistema de Drenagem	0										
100804 Sistema de Abastecimento de Água	0										
100805 Sistema de Energia	0										
100806 Sistema de Esgotamento Sanitário	0										
100807 Estação de Tratamento de Água	0										
100808 Estações Elevatórias Inclusive Retalques	0										
100809 Pavimentação / Urbanização	0										
100810 Paisagismo	0										
100811 Limpeza	0										
100812 Guarda / Equipamentos Comunitários	0										
100813 Muros e Cercas	0										
100814 Play Ground/Sistema de Lazer	0										
199999 Aparelhos Comunitários	0										
Edificações	0										
100100 Tipologia Módulo 2D 6 unidades sobrado	0										
100101 Fundações - módulo 2D Sobrado	0										
100102 Estrutura - módulo 2D Sobrado	0										
100103 Impermeabilização - módulo 2D Sobrado	0										
100104 Telhado - (Maderamento/Cobertura/Calhas) - mod	0										
100105 Corrimão e Guarda-Corpo - módulo 2D Sobrado	0										
100106 Tectos Baguetes e Solerias - módulo 2D Sobrado	0										
100107 Instalações Hidráulicas - módulo 2D Sobrado	0										
100108 Revestimento Cerâmico - módulo 2D Sobrado	0										
100109 Forro de Gesso - módulo 2D Sobrado	0										
100200 Tipologia Módulo 3D Sobrado	0										
100201 Fundações - módulo 3D Sobrado	0										
100202 Estrutura - módulo 3D Sobrado	0										
100203 Impermeabilização - módulo 3D Sobrado	0										
100204 Telhado - (Maderamento/Cobertura/Calhas) - mod	0										
100205 Corrimão e Guarda-Corpo - módulo 3D Sobrado	0										
100206 Tectos Baguetes e Solerias - módulo 3D Sobrado	0										
100207 Instalações Hidráulicas - módulo 3D Sobrado	0										
100208 Revestimento Cerâmico - módulo 3D Sobrado	0										
100209 Forro de Gesso - módulo 3D Sobrado	0										
100300 Tipologia Predio T = 3 Pav.	0										
100301 Fundações - Predio T = 3 Pav.	0										
100302 Estrutura - Predio T = 3 Pav.	0										
100303 Impermeabilização - Predio T = 3 Pav.	0										
100304 Telhado - (Maderamento/Cobertura/Calhas) - Pred	0										
100305 Corrimão e Guarda-Corpo - Predio T = 3 Pav.	0										
100306 Tectos Baguetes e Solerias - Predio T = 3 Pav.	0										
100307 Instalações Hidráulicas - Predio T = 3 Pav.	0										
100308 Revestimento Cerâmico - Predio T = 3 Pav.	0										
100309 Forro de Gesso - Predio T = 3 Pav.	0										
100400 Tipologia Predio T = 4 Pav. DG	0										
100401 Fundações - Predio T = 4 Pav. DG	0										
100402 Estrutura - Predio T = 4 Pav. DG	0										
100403 Impermeabilização - Predio T = 4 Pav. DG	0										
100404 Telhado - (Maderamento/Cobertura/Calhas) - Pred	0										
100405 Corrimão e Guarda-Corpo - Predio T = 4 Pav. DG	0										
100406 Tectos Baguetes e Solerias - Predio T = 4 Pav. DG	0										
100407 Instalações Hidráulicas - Predio T = 4 Pav. DG	0										
100408 Revestimento Cerâmico - Predio T = 4 Pav. DG	0										
100409 Forro de Gesso - Predio T = 4 Pav. DG	0										
100500 Tipologia Módulo 2D 4.0	0										
100501 Fundações - Módulo 2D 4.0	0										
100502 Estrutura - Módulo 2D 4.0	0										
100503 Impermeabilização - Módulo 2D 4.0	0										
100504 Telhado - (Maderamento/Cobertura/Calhas) - Mod	0										
100505 Corrimão e Guarda-Corpo - Módulo 2D 4.0	0										
100506 Tectos Baguetes e Solerias - Módulo 2D 4.0	0										
100507 Instalações Hidráulicas - Módulo 2D 4.0	0										
100508 Revestimento Cerâmico - Módulo 2D 4.0	0										
100509 Forro de Gesso - Módulo 2D 4.0	0										
100600 Tipologia Módulo 3D 5.0	0										
100601 Fundações - Módulo 3D 5.0	0										
100602 Estrutura - Módulo 3D 5.0	0										
100603 Impermeabilização - Módulo 3D 5.0	0										
100604 Telhado - (Maderamento/Cobertura/Calhas) - Mod	0										
100605 Corrimão e Guarda-Corpo - Módulo 3D 5.0	0										
100606 Tectos Baguetes e Solerias - Módulo 3D 5.0	0										
100607 Instalações Hidráulicas - Módulo 3D 5.0	0										
100608 Revestimento Cerâmico - Módulo 3D 5.0	0										
100609 Forro de Gesso - Módulo 3D 5.0	0										
100900 Custos Indiretos	0										
100901 Serviços Iniciais	0										
100902 Legalização da Obra / Seguros	0										
100903 Serviços Gerais	0										
100904 Implantação do Canteiro	0										
100905 Operação do Canteiro	0										
100906 Pessoal Permanente	0										
Despesas	0										
Relacionamento e Sustentabilidade	0										
500100 Rótulo/Venda	0										
500200 Sustentabilidade Social	0										
500300 Atendimento	0										
Marketing	0										
300100 Adm. De Marketing	0										
300200 Promoção	0										
300300 Produção de Mídia	0										
300400 Call Center	0										
Stand e Manutenção	0										
400100 Estande	0										
Despesas com Vendas	0										
400200 Força de Vendas Própria	0										
400400 Força de Vendas Terceirizada	0										
Secretaria de Vendas	0										
400200 Secretaria de Vendas	0										
Estrutura Administrativa Projeto (G&A)	0										
600100 Gastos Gerais e Administrativos	0										

Fluxo de Caixa Líquido
Fluxo de Caixa Acumulado



ANEXO E

CONCLUSÕES

1. Obra encontra-se: Atrasada/ Em dia.
2. Obra com mais de 90 (noventa) dias de atraso: Sim/Não.
3. Andamento da obra: [20%/40%/60%/80%/100%] Concluída

MÃO DE OBRA E RESPONSÁVEIS

A obra apresentou um efetivo médio no período de junho/09 de 32 funcionários.

Nome	Função	Telefone
Engº		11-3049-4138
		11-7850-4872

São Paulo, 24 de Junho de 2009.

Engº Drausio Savrutsky Gomes
CREA 5060921510



Anexo VII

MODELO

Relatório mensal do Agente de Garantias Relação de Recebíveis e Valor Atribuído

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

À

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar
Rio de Janeiro, RJ

Fazemos referência a Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais ("Escritura"), vimos por meio do presente instrumento, informar (i) o valor atribuído dos recebíveis do(s) empreendimento(s) abaixo, (ii) o Valor de Garantia Mínima Necessária considerando as informações do Agente Fiduciário posicionada em [•] de [•] de 201[•], conforme identificados nas tabelas abaixo:

(i) Valor Atribuído

Empreendimento	Elegível	A	B	C	D

A= Associativo, B=Aprovado, C= Em Análise, D= Venda Futura

VALOR ATRIBUÍDO [•]

Valor Atribuído considerando as ponderações e limites indicados na Cláusula 7.9.1.6 da Escritura:

(ii) Garantia Mínima

VALOR ATRIBUÍDO	
SALDO LIBERADO(*)	
VALOR GARANTIA MÍNIMA	
VALOR MÁXIMO PASSÍVEL DE LIBERAÇÃO	
FATOR DE GARANTIA MÍNIMA	

*Informado pelo Agente Fiduciário no expediente [•] de [•] de 201[•]



Anexo IX

MODELO

Termo de Cancelamento de Hipoteca

ILMO. SR. OFICIAL DO ____º REGISTRO DE IMÓVEIS DE _____

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social por seu representante legalmente constituído, Sr. [..], [qualificação], na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA como representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª emissão pública de debêntures da **Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.**, autoriza expressamente o Sr. Oficial do [..] Cartório de Registro de Imóveis desta Capital a proceder o cancelamento da(s) Hipoteca(s) registrada(s) sob o(s) n.º [..] na(s) matrícula(s) n.º [..], de maneira que o(s) imóvel(is) situado(s) na [..], na Cidade de [..], Estado de [..], fique(m) livre(s) e desembaraçado(s) do referido ônus hipotecário.

Rio de Janeiro, [..] de [..] de 20[..]

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Anexo X

MODELO Termo de Quitação

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social por seu representante legalmente constituído, Sr. [...], [qualificação], na qualidade de CREDORA, como representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª emissão pública de debêntures da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., tendo em vista o cumprimento das condições para liberação de garantias adicionais nos termos da **Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais**, datada de 24 de setembro de 2009, conforme aditada, confere à *[[razão social da SPE]* a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação, por si e por seus sucessores, para nada mais reclamar, seja a que título for, com relação a quaisquer de suas obrigações previstas no **Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças**, firmado em [...] de [...] de 20[...] e registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº [...], em [...] de [...] de 20[...]] **[[Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.]] Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.]]**, bem como *[razão social das demais acionistas/quotistas da SPE]* a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação, por si e por seus sucessores, para nada mais reclamar, seja a que título for, com relação a quaisquer de suas obrigações previstas no **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [razão social da SPE] em Garantia**, firmado em [...] de [...] de 20[...] e registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº [...], em [...], e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de *[sede da SPE]*, sob nº [...], em [...] de [...] de 20[...].

A CREDORA autoriza, para os devidos fins, o registro do presente termo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos acima mencionados.



10/05/2017

Rio de Janeiro, [...] de [...] de 20[.]

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

7

2

Anexo XI

**Critérios de avaliação adotados pelo Agente de Garantias
para a emissão de seus relatórios**

I – Critérios para avaliação do Valor Atribuído dos Recebíveis:

1. Não serão considerados como Recebíveis, os direitos de crédito:
 - (a) originados de Empreendimentos Elegíveis que tenham sido excluídos do rol de empreendimentos financiados com as Debêntures, nos termos das Cláusulas 7.9.1.3 e 7.9.1.10 desta Escritura, após recebimento de comunicação nesse sentido pelo Agente Fiduciário;
 - (b) originados de contratos que sejam distratados; e
 - (c) cujo pagamento esteja em atraso superior a 90 (noventa) dias.
2. O valor de comercialização de determinada unidade habitacional ainda não vendida será igual
 - (a) ao valor médio de comercialização de unidades habitacionais de mesma tipologia do mesmo empreendimento, desde que pelo menos uma unidade habitacional do mesmo tipo tenha sido vendida;
 - (b) ao valor correspondente na última tabela de venda da Companhia para o empreendimento de que faz parte.

II – Critérios para cálculo do valor de comercialização médio de determinado empreendimento (base para classificação de empreendimento como popular ou não)

- DUESSP
1. somente serão consideradas as unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.
 2. o valor de comercialização médio do empreendimento será equivalente à média dos valores de comercialização de suas unidades habitacionais, sendo que, além do valor de comercialização das unidades habitacionais vendidas, será considerado também o valor daquelas ainda não vendidas. Para as unidades habitacionais ainda não vendidas, considerar-se-á como valor de comercialização o valor equivalente:
 - a. ao valor médio de comercialização de unidades habitacionais de mesma tipologia do mesmo empreendimento, desde que pelo menos uma unidade habitacional do mesmo tipo tenha sido vendida;
 - b. ao valor da tabela de venda da Companhia, caso tenha ocorrido a venda de qualquer unidade de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos tipos de unidades habitacionais existentes no empreendimento; ou
 - c. a 110% (cento e dez) do valor da tabela de venda da companhia, caso não tenha ocorrido a venda de qualquer unidade de 2/3 (dois terços) dos tipos de unidades habitacionais existentes no empreendimento.

III – Critérios para cálculo da “Proporção de unidades financiáveis pelo SFH” (informação para subsidio do cálculo do Valor Financiado a ser feito pelo Agente Fiduciário):

“Proporção de unidades financiáveis pelo SFH” = $(VGV_{SFH} / VGV_{TOTAL})$

VGV_{SFH}: Somatório dos valores de comercialização das unidades habitacionais vendidas e das unidades habitacionais ainda não vendidas (apurados conforme os critérios definidos no item I-2 acima) de determinado empreendimento, desde que tais valores de comercialização sejam menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.

VGV_{TOTAL}: Somatório dos valores de comercialização das unidades habitacionais vendidas e das unidades habitacionais ainda não vendidas (apurado conforme o critério I-2 acima) de determinado empreendimento.