

## Caderno de Debêntures

---

### CCDM11 – Camargo Corrêa Desenv. Imobiliário S/A

---

<b>Valor Nominal na Emissão:</b>	R\$ 1.000.000,00
<b>Quantidade Emitida:</b>	400
<b>Emissão:</b>	23/12/2009
<b>Vencimento:</b>	23/12/2015
<b>Classe:</b>	Não Conversível
<b>Forma:</b>	Escritural
<b>Espécie:</b>	Quirografária
<b>Remuneração:</b>	DI + 2,00%
<b>Registro CVM:</b>	DISPENSA ICVM 476/09 em 22/12/2009
<b>ISIN:</b>	BRCCIMDBS007

---

<b>Características do Ativo</b>	<b>Emissor</b>	<b>Agenda de Eventos</b>	<b>Escritura</b>
---------------------------------	----------------	--------------------------	------------------

---

### Remuneração

4.2.1 As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios (“Juros Remuneratórios”) correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, “over extra grupo” (“Taxa DI”), calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) capitalizada de um *spread* de 2,00% (dois inteiros pontos percentuais) expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, desde a data de Emissão até a respectiva Data de Vencimento (“Remuneração”).

4.2.2 O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

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

VNe = valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures, no início do Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

FatorDI produtivo das Taxas DI, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = 1, 2, ..., n;

DI<sub>k</sub> = Taxa DI-Over divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$Fator Spread = \left\{ \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread = spread ou sobretaxa, ao ano, informado com 4 (quatro) casas decimais;

DP = É o número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data do vencimento da Remuneração imediatamente anterior, e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;

O fator resultante da expressão  $(1 + TDik)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDik)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

O fator resultante da expressão  $(FatorDI \times FatorSpread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.2.3 Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data do vencimento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do próximo vencimento da Remuneração, exclusive ou Data de Vencimento.

4.2.4 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada na apuração de "TDik" a última Taxa DI disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI aplicável.

4.2.5 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência de Taxa DI") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na Cláusula X abaixo), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). A AGD (conforme abaixo definido) será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência de Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal da Taxa DI o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura, e para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, a fórmula estabelecida no item 4.2.1.1 acima e para a apuração de "TDik" será utilizada e a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de Debêntures, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

4.2.6 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Debenturistas, a referida Assembleia de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures.

4.2.7 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do total das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

(a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário, ou saldo do seu valor nominal unitário, nos termos desta Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão das Debêntures em questão ou da última data de vencimento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência de Taxa DI será utilizada a fórmula estabelecida no item 4.2.1.1 acima e para a apuração de "TDIk" será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente; ou

(b) a Emissora deverá apresentar cronograma de amortização da totalidade das Debêntures em Circulação, referido cronograma e a taxa precisam ser necessariamente aprovados em AGD, seguindo os quóruns aplicáveis, conforme definido no item 10.2.2 abaixo, não excedendo o prazo de vencimento final e o prazo médio de amortização das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida no item 4.4 a seguir, observado que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada a Taxa Substitutiva. Caso a Taxa Substitutiva seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinqüenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinqüenta e dois) dias úteis.

4.2.8 Farão jus à Remuneração, aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

---

## **Amortização**

4.3. A amortização será realizada em 02 (duas) parcelas iguais e anuais, ao final do 2º (segundo) ano e ao final do 3º (terceiro) ano, contados da Data de Emissão:

Data de Amortização	Percentual de Amortização
23 de dezembro de 2011	50,00%
23 de dezembro de 2012	50,00%

---

### **Encargos Moratórios**

4.7. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

---

### **Repactuação**

4.10. Não haverá repactuação das Debêntures.

---

### **Resgate Antecipado Total e Amortização Extraordinária Parcial**

6.1 A Emissora poderá resgatar antecipadamente as Debêntures, integralmente, mediante comunicação escrita aos Debenturistas com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis (“Comunicação de Resgate”). O valor de resgate devido pela Emissora será equivalente ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido de Remuneração (“Valor de Resgate Antecipado”), e de um prêmio sobre este Valor de Resgate Antecipado equivalente a: (i) 0,70% (setenta centésimos por cento), caso o resgate ocorra entre a Data de Emissão, inclusive e 23 de setembro de 2010, inclusive; (b) 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), caso o resgate ocorra entre 24 de setembro de 2010, inclusive e 23 de junho de 2011, inclusive; (c) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), caso o resgate ocorra entre 24 de junho de 2011, inclusive e 23 de março de 2012, inclusive; e (d) 0,30% (trinta centésimos por cento), caso o resgate ocorra a partir de 24 de março de 2012, inclusive (respectivamente “Resgate Antecipado” e “Prêmio”), desde que seus titulares sejam notificados com 10 (dez) dias úteis de antecedência da data prevista para o resgate e a CETIP, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis à sua realização.

6.1.1 Na Comunicação de Resgate deverão constar: (i) a data do Resgate Antecipado; (ii) que o valor de resgate corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido de: (a) Remuneração, calculada desde a data da emissão ou a data do vencimento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo resgate; e (b) o Prêmio aplicável e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado.

6.2 A Emissora poderá amortizar extraordinariamente as Debêntures em circulação de forma parcial, mediante o pagamento de parte do saldo não amortizado de seu valor nominal unitário, acrescido de Remuneração (“Valor de Amortização Extraordinária”) calculada *pro rata temporis*, e de um prêmio a ser calculado sobre o Valor de Amortização Extraordinária, equivalente a: (a) 0,70% (setenta centésimos por cento), caso a amortização extraordinária ocorra entre a Data de Emissão, inclusive e 23 de setembro de 2010, inclusive; (b) 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), caso a amortização extraordinária ocorra entre 24 de setembro de 2010, inclusive e 23 de junho de 2011, inclusive; (c) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento), caso a amortização extraordinária ocorra entre 24 de junho de 2011, inclusive e 23 de março de 2012; e (d) 0,30% (trinta centésimos por cento), caso a amortização extraordinária ocorra a partir 24 de março de 2012, inclusive, desde que seus titulares sejam notificados com 10 (dez) dias úteis de antecedência da data prevista para a amortização extraordinária e a CETIP, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis à sua realização. Fica estabelecido ainda um limite máximo de 99% (noventa e nove por cento), sobre o Valor Nominal Unitário para realização da amortização extraordinária.

---

### **Vencimento Antecipado**

7.1. É facultado ao Agente Fiduciário, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir de imediato o pagamento pela Emissora, do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou da data do último vencimento da Remuneração, até a data do seu efetivo pagamento, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Vencimento Antecipado, apurado na forma da lei, nas seguintes hipóteses:

(a) não pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias, seja principal, juros ou demais encargos pactuados nas Debêntures no prazo previsto nesta Escritura, desde que qualquer inadimplência verificada não seja sanada no prazo de 1 (um) dia útil;

(b) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures, estabelecida nesta Escritura, incluindo aquelas elencadas na Cláusula VIII abaixo, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário à Emissora, o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico de cura;

(c) decretação do vencimento antecipado de qualquer operação financeira (empréstimos locais e no estrangeiro, instrumentos derivativos e outras operações similares) ou de mercado de capitais contratada pela Emissora ou por quaisquer sociedades direta ou indiretamente sujeitas ao seu controle exclusivo (não compartilhado), cujo valor agregado supere R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(d) Mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores: (i) passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou (ii) deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário efetivo da Emissora, exceto se houver prévia anuência dos Debenturistas na forma prevista nesta Escritura;

(e) Se a Emissora sofrer protestos de título(s) com valor que de forma individual ou agregada sejam superiores a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), exceto se o protesto for decorrente de erro ou má-fé de terceiros, devidamente comprovados e revogados em até 3 (três) dias contados do efetivo protesto;

(f) Se a Emissora, ou qualquer sociedade direta ou indiretamente por ela controlada, requerer a sua recuperação extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou ainda se houver (i) a decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer de suas controladas; (ii) pedido de autofalência pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas; (iii) pedido de falência da Emissora e/ou de qualquer de suas controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; ou (iv) liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Emissora e/ou de qualquer de suas controladas;

(g) Decisão judicial transitada em julgado contra a Emissora que imponha obrigação de pagar valor igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de Reais), e tal valor não seja pago no prazo legal;

(h) Ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, ou das ações do capital social da Emissora;

(i) Autuações pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e para as quais não seja apresentada justificativa dentro do prazo de 15 (quinze) dias, ou dentro do prazo estipulado pelo órgão governamental, em notificação neste sentido;

(j) Transformação da Emissora em sociedade limitada;

(k) caso a Emissora tenha seu objeto social alterado, desde que essa alteração modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio dos Debenturistas;

(l) Redução de capital social da Emissora e/ou alteração do estatuto social da Emissora sem o consentimento prévio por escrito dos Debenturistas que implique a concessão de direito de

retirada aos acionistas da Emissora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emissora previstas na Emissão;

(m) Pagamento pela Emissora de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, caso a Emissora esteja inadimplente com suas obrigações pecuniárias nos termos desta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios;

(n) A Emissora transfira ou por qualquer forma ceda ou prometa ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquirirá e assumirá nos documentos relativos à Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas;

(o) Comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Oferta provaram-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas em qualquer aspecto relevante na data em que foram prestadas, não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de comunicação da referida comprovação (a) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (b) pelo Agente Fiduciário à Emissora, o que ocorrer primeiro, salvo nos casos em que houver prazo específico; e

(p) Ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333, I e 1.425, II e III do Código Civil (Lei nº 10.406/02).

7.1.1 Os valores mencionados nas alíneas (c), (g) e (i) acima serão reajustados ou corrigidos pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM.

7.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (a), (c), (e), (f), (g), (i), (j), (k), (l), (m) e (n) do item 7.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta ao respectivo detentor, desde que respeitados os prazos estabelecidos em cada uma das alíneas do item 7.1, ficando o vencimento condicionado à entrega de notificação nesse sentido, pelo Agente Fiduciário à Emissora.

7.3. Na ocorrência dos eventos previstos nas alíneas (b), (d), (h), (o), e (p) do item 7.1 acima, deverá ser convocada, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que os titulares das Debêntures tomarem conhecimento do evento, AGD (abaixo definido), para deliberar sobre a declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula X abaixo e o quorum específico estabelecido no item 7.3.1 abaixo. A AGD (abaixo definido) prevista nesta Cláusula poderá também ser convocada pela Emissora, ou na forma do item 10.1 abaixo.

7.3.1 A AGD (abaixo definido) de que trata este item 7.3 poderá optar, por deliberação de Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, conforme definidas no item 10.2.2 abaixo, por não declarar vencidas antecipadamente as Debêntures. Especialmente em relação à alínea "(d)" do item 7.1 acima, o

quorum para que não sejam declaradas vencidas antecipadamente as Debêntures será de 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, conforme definido no item 10.2.2 abaixo.

7.3.2 Na hipótese (i) de não instalação da AGD (abaixo definido) mencionada no item 7.3 por falta de quorum, ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista no item 7.3.1 acima pelo quorum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos indicados no item 7.1 acima.

7.3.3 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada (a) à Emissora, com cópia à CETIP, e (b) ao Banco Mandatário informando tal evento.

7.3.4 Declarado o vencimento antecipado das Debêntures, o resgate das mesmas deverá ser efetuado em até 5 (cinco) dias úteis, a contar do protocolo da carta mencionada na Cláusula 7.3.3 acima na CETIP.

7.3.5 Caso a Emissora não proceda ao resgate das Debêntures na forma estipulada na Cláusula 7.3.4 acima, além dos Juros Remuneratórios devidos, serão acrescidos ao Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures os Encargos Moratórios, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, conforme Cláusula 4.7 acima.

7.3.6 No caso de um dos eventos de vencimento antecipado mencionados nesta Cláusula 7.1 vir a ocorrer, além da comunicação de que trata a Cláusula 7.3.3 acima, no que diz respeito às Debêntures registradas no SND, para que a realização do pagamento de que trata a Cláusula 7.3.5 acima ocorra através da CETIP, a mesma deverá ser comunicada com, no mínimo, 02 (dois) dias de antecedência.

---

O conteúdo do Caderno de Debêntures é cópia fiel de cláusulas da Escritura de Emissão e, se for o caso, de aditivos, que podem ser acessados na íntegra no link abaixo:

**Escritura**

---