

Caderno de Debêntures

INPD11– Inpar Investimentos II S/A

Valor Nominal na Emissão:	R\$ 100.000,00
Quantidade Emitida:	200
Emissão:	23/12/2009
Vencimento:	01/01/2017
Classe:	Não Conversível
Forma:	Escritural
Espécie:	Garantia Real
Remuneração:	IGP-M + 10,5%
Registro CVM:	DISPENSA ICVM 476/09 em 28/12/2009
ISIN:	BRINPDDBS005

Características do Ativo **Emissor** **Agenda de Eventos** **Escritura**

Atualização do Valor Nominal Unitário

3.9. O Valor Nominal Unitário será atualizado desde a data da primeira subscrição e integralização, pela variação do IGP-M/FGV (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), sendo o produto dessa atualização incorporado a este automaticamente, segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado da Debênture com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário da Data de Emissão ou saldo do valor nominal unitário (valor nominal unitário remanescente após amortização de principal, atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver) da Debênture, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IGPM/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo n um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Atualização, Após a Data de Atualização, valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a data da primeira subscrição e integralização ou a última Data de Atualização e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de dias úteis contidos entre a data da primeira subscrição e integralização ou a última Data de Atualização e a próxima Data de Atualização, sendo "dut" um número inteiro.

Considera-se "Data de Atualização" todo dia 1º (primeiro) de cada mês, contado a partir da data da primeira subscrição e integralização ou a data em que houver quaisquer pagamentos relativos às Debêntures, incluindo a Data de Pagamento.

O cálculo da atualização será feito mensalmente, porém a efetiva aplicação do IGPM/FGV incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.

Caso, na Data de Atualização, o número-índice do mês anterior não esteja disponível, será utilizada a última variação do índice de preços para cálculo da variação deste mês.

Caso, na Data de Pagamento, o fator acumulado "C" seja menor do que 1 (um), será considerado 1 (um) para fins da Atualização do Valor Nominal Unitário.

Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção do IGP-M/FGV, será automaticamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão das Debêntures, a variação do Índice de Preços ao Consumidor publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IPC/FGV) ou, na sua falta, a variação do seu substituto legal, não sendo devidas quaisquer compensações entre as Partes em razão da diferença existente entre os índices utilizados.

Remuneração

3.13. Para cada uma das Debêntures, incidirão juros remuneratórios sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, correspondentes à 10,5% (dez virgula cinco por cento) ao ano, calculados desde a data da primeira subscrição e integralização com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. A Remuneração a que faz jus os Titulares das Debêntures será devida anualmente, juntamente com as parcelas de Amortização, nas Datas de Pagamento.

3.13.1. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

onde:

J = valor da Remuneração devida em cada Data de Pagamento, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado da Debênture com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento, conforme descrito no item 3.9;

FatorJuros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

onde:

Taxa = significa 10,5 (dez virgula cinco);

n = significa (i) para a Data do Primeiro Pagamento, o número de dias úteis entre a data da primeira subscrição e integralização e a Data do Primeiro Pagamento, e (ii) para as demais Datas de Pagamento, o número de dias úteis entre a Data de Pagamento imediatamente anterior e a Data de Pagamento em questão.

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures

3.14. Cada Debênture terá o seu Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado proporcionalmente, conforme tabela abaixo:

	Data de Pagamento	% do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser Amortizado
1	01/01/2011	9,00%
2	01/01/2012	9,00%
3	01/01/2013	12,00%
4	01/01/2014	15,60%
5	01/01/2015	18,13%
6	01/01/2016	18,13%
7	01/01/2017	18,14%

3.14.1. Os pagamentos a que fizerem jus os Titulares das Debêntures (incluindo Valor Nominal Unitário Atualizado e Remuneração e/ou demais encargos aqui previstos) deverão ser realizados pela Emissora aos Titulares das Debêntures, através do Banco Mandatário, nas datas descritas acima (“Data de Pagamento”).

3.14.2. Caso alguma Data de Pagamento venha a incidir em dia que não seja Dia Útil, a Emissora efetuará os pagamentos decorrentes da presente Emissão no primeiro Dia Útil imediatamente posterior, sem acréscimos de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos.

3.14.3. A falta de pagamento dos valores devidos pela Emissora nas respectivas Datas de Pagamento, acarretará a incidência sobre os valores em mora, independente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, de atualização monetária calculada pela variação positiva do IGP-M/FGV, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, “pro rata temporis” do dia do vencimento até o dia do efetivo pagamento, e de multa convencional não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido.

Aquisição e Resgate

3.23. A Emissora não poderá, sem o consentimento prévio e por escrito dos Titulares das Debêntures, adquirir ou resgatar, total ou parcialmente, de qualquer forma, as Debêntures em circulação objeto desta Escritura, sob pena do pagamento de multa de 100% (cem por cento) sobre o valor nominal total das Debêntures, devidamente atualizado *pro rata temporis*, até a data do seu efetivo pagamento, pelo IGP-M/FGV. As condições de aquisição e resgate antecipado deverão ser definidas em Assembleia Geral de Debenturistas.

3.23.1. No caso de resgate antecipado parcial das Debêntures registradas no SND, a operacionalização do resgate antecipado parcial será realizada através de “operação de

compra e de venda definitiva no mercado secundário”, sendo que todas as etapas, tanto do processo de resgate antecipado parcial quanto do processo de resgate antecipado total, de habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por cada Debenturista serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate antecipado parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade.

3.23.2. A CETIP deverá ser comunicada da realização do Resgate Antecipado Total com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência.

Vencimento Antecipado

6.1. Sem prejuízo dos demais Eventos de Vencimento Antecipado previstos nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, observados os procedimentos previstos na Cláusula 8ª. abaixo, considerar-se-á antecipadamente vencida, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e de pleno direito, antecipadamente exigível os montantes devidos pela Emissora a título de Valor Nominal das Debêntures em circulação, Remuneração e respectivos encargos, atualização monetária e juros, se ocorrer qualquer das hipóteses disciplinadas em lei ou, ainda, se ocorrer (cada um, o “Evento de Vencimento Antecipado”):

a) não pagamento, pela Emissora, de qualquer valor de Amortização ou Remuneração devido aos Titulares das Debêntures nas respectivas Datas de Pagamento, desde que não sanado no prazo de 10 (dez) dias, contados das suas respectivas datas de vencimento;

b) requerimento de autofalência, decretação da falência, dissolução ou liquidação da Emissora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer dos Garantidores;

c) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer dos Garantidores;

d) requerimento de falência da Emissora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer dos Garantidores não elidido no prazo legal;

e) a prestação de declarações ou garantias imprecisas, falsas ou incorretas, ou a ocorrência de uma Mudança Adversa Relevante, desde que, sendo passível de remediação, tais declarações ou garantias imprecisas, falsas ou incorretas ou Mudança Adversa Relevante não sejam corrigidas ou revertidas, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis após sua(s) notificação formal à Emissora e/ou a Fiadora e/ou a quaisquer dos Garantidores para sua correção ou, sendo corrigidas ou revertidas, não deixem de surtir efeitos;

f) a concessão de tutela antecipada ou de medidas acautelatórias, liminares ou qualquer outra decisão conferida em ação judicial que onere qualquer dos bens dados em garantia da presente Emissão, salvo se: (i) a tutela antecipada, cautelar, liminar ou qualquer ação judicial tiver sido concedida ou promovida por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovados pela Emissora ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias (úteis, contados do recebimento da citação ou notificação, ou (ii) o bem onerado na ação judicial for substituído por outro de valor igual ou superior, nos prazos e formas previstos nos Contratos de Garantia;

g) vencimento antecipado de qualquer obrigação da Emissora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer dos Garantidores e/ou o não cumprimento de qualquer obrigação não financeira da Emissora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer dos Garantidores na presente Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo se o descumprimento desta obrigação não financeira, desde que passível de remediação, for sanado nos prazos e formas aqui ou ali previstos, ou, na sua ausência, em até 30 (trinta) dias úteis contados do recebimento de notificação formal pela Emissora do Agente Fiduciário para sua correção;

h) decisão judicial transitada em julgado determinando execução de títulos contra a Emissora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer dos Garantidores, cujo valor agregado não pago, em conjunto ou isoladamente, ultrapasse R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo (i) se forem apresentadas garantias suficientes para garantir o pagamento em juízo, no prazo legal; ou (ii) se tal decisão judicial for suspensa por qualquer ação ou recurso judicial da Emissora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer dos Garantidores, perante o juízo que determinou a execução do título ou tribunal superior a este, e tal recurso for protocolado junto ao órgão competente dentro do prazo de até 30 (trinta) dias úteis;

i) alteração ou modificação do objeto social da Emissora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer dos Garantidores que possa alterar substancialmente o ramo de negócios atualmente explorado pela Emissora e/ou pela Fiadora e/ou por quaisquer dos Garantidores, respectivamente, sem a prévia anuência, por escrito, dos Debenturistas;

j) aprovação pelos órgãos de administração da Emissora ou de qualquer Garantidora de operações de fusão, cisão ou incorporação que envolvam a Emissora ou qualquer Garantidora (conforme o caso), sem a anuência dos Titulares das Debêntures; salvo se (1) a entidade resultante de tal fusão, cisão ou incorporação suceder a Emissora ou as Garantidoras (conforme o caso) em todas as obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, (2) a entidade resultante de tal fusão, cisão ou incorporação cumprir integralmente os índices fixados na Cláusula 6(q) abaixo; e (3) durante tal operação de fusão, cisão ou incorporação, nenhum Evento de Vencimento Antecipado ocorra ou esteja em curso;

k) ocorrência de Mudança de Controle;

l) não apresentação pela Emissora de seus relatórios financeiros anuais, auditados e/ou com revisão limitada, nos prazos estabelecidos pela CVM;

m) pagamento pela Emissora de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, caso um Evento de Vencimento Antecipado tenha ocorrido ou esteja em curso;

n) se durante a vigência das Debêntures forem prestadas quaisquer garantias a outros credores, além dos Titulares das Debêntures, pela Emissora ou por qualquer Garantidora em operação ou conjunto de operações que resulte ou possa resultar em um Evento de Vencimento Antecipado;

o) a Emissora realizar, direta ou indiretamente, sem a prévia anuência dos Titulares das Debêntures (i) qualquer transação ou série de transações (incluindo, entre outras, compra, venda, arrendamento ou troca de bens) com qualquer Afiliada, pessoa ou entidade relacionada, ou (ii) qualquer operação que importe na concessão de empréstimos ou adiantamentos a qualquer Afiliada ou parte relacionada, direta ou indiretamente, exceto empréstimos ou adiantamentos da Emissora para as Subsidiárias para aquisição ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; a menos que a transação ou série de transações mencionada nos itens (i) e (ii) seja em termos e condições não menos favoráveis à Emissora do que aqueles que seriam obtidos em uma transação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma entidade que não seja uma Afiliada ou pessoa ou entidade relacionada;

p) se forem extintas, revogadas, terminadas ou de qualquer outra forma canceladas as autorizações governamentais necessárias para a condução dos negócios e operações da Emissora ou de qualquer Garantidora e que resultem em uma Mudança Adversa Relevante;

q) não observância pela Fiadora dos Índices Financeiros e, caso sejam emitidos valores mobiliários pela Fiadora no mercado de capitais, dos limites e índices financeiros acordados nos instrumentos de emissão de tais valores mobiliários. Os Índices Financeiros serão calculados pelos auditores independentes contratados pela Emissora e/ou Fiadora, com base nos demonstrativos financeiros consolidados auditados da Fiadora referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base da apuração dos Índices Financeiros. Os Índices Financeiros deverão ser disponibilizados ao Agente Fiduciário em até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada trimestre, juntamente com relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tais Índices Financeiros, e de declaração assinada por dois diretores atestando o cumprimento das disposições constantes nesta Escritura, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Para os fins das Debêntures, "Índices Financeiros" significa a razão entre (i) o somatório da Dívida Líquida e do Valor de Terrenos a Pagar e (ii) o Patrimônio Líquido não poderá ser superior a 1,00 (uma) vez para cada trimestre após o trimestre encerrado em 31 de janeiro de 2010 (inclusive);

Para esses fins, considera-se:

(I) “Dívida Líquida”, o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, conforme refletidos em suas demonstrações financeiras, incluindo, mas não limitado a, empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, além de avais, fianças, penhores ou outras garantias prestadas, bem como valores a pagar a acionistas, e excluindo Dívida de Projetos (“Dívida Bruta”), e deduzido do saldo em caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata que não estejam submetidos a qualquer ônus, impedimento ou gravame e desde que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro (“Caixa e Aplicações Financeiras”). Para fins de clarificação, o somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos de construção a incorrer não é incluído no cômputo de Dívida Líquida. “Dívida de Projetos” significa dívidas operacionais incorridas pelas Subsidiárias da Fiadora no curso normal de suas atividades imobiliárias e cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação ou do Fundo de Garantia por Tempo de Trabalho - FGTS;

(II) “Valor de Terrenos a Pagar”, o somatório das obrigações da Fiadora relacionados a aquisição de terrenos, conforme rubrica Credores por Imóveis Compromissados, constante das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou com revisão limitada da Fiadora; e

(III) “Patrimônio Líquido”, o valor do Patrimônio Líquido constante das demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou com revisão limitada da Fiadora.

6.2 Na hipótese de declaração de vencimento antecipado, o Agente Fiduciário ou o Titular das Debêntures, observados os procedimentos previstos na Cláusula 8ª. abaixo, poderá:

(a) exigir, por escrito, o imediato pagamento, pela Emissora, do Saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures, Remuneração *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial acrescidos de (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso e vencidas antecipadamente; e

(b) tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa de seus direitos, interesses e prerrogativas, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, incluindo a excussão das garantias oferecidas nos termos da presente Escritura de Emissão, conforme Cláusula 7ª. abaixo.

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
