

Caderno de Debêntures

QGDI11- Queiróz Galvão Desen. Imobiliário S/A

Valor Nominal da Emissão:	R\$ 1.000.000,00
Quantidade Emitida:	450
Emissão:	01/08/2010
Vencimento:	01/08/2015
Classe:	Não Conversível
Forma:	Escritural
Espécie:	Garantia Real
Remuneração:	TR +8,6040%
Registro CVM:	DISPENSA ICVM 476/09 em 30/08/2010
ISIN:	BRQGDIDBS007

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

Atualização do Valor Nominal Unitário

7.14 a) o Valor Nominal das Debêntures não será atualizado;

Remuneração

7.14 b) 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", calculado a cada Período de Capitalização conforme fórmula abaixo, o qual deverá refletir o spread de (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) aa. base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para a parcela dos recursos da Emissão não liberadas para uso Companhia, equivalente ao saldo das Contas de Liquidação ou para a parcela que for utilizada para financiar unidades habitacionais Empreendimentos Financiados que apresentem valor de comercialização menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, e (ii) 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar habitacionais dos Empreendimentos Financiados que apresentem valor de comercialização 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.

7.14.1 O pagamento da remuneração será efetuado em 10 (dez) parcelas semestrais, sempre no 1º (primeiro) dia de cada mês, sendo que (i) a primeira parcela deverá ser paga em 1º de fevereiro de 2011 e calculada *pro rata temporis* desde a data de subscrição e integralização das Debêntures ("Data do Primeiro Pagamento da Remuneração") e (ii) a última parcela de pagamento será devida em 1º (primeiro) de agosto de 2015, conforme tabela:

Parcela	Data do Pagamento da Remuneração
1ª	1.02.2011
2ª	1.08.2011
3ª	1.02.2012
4ª	1.08.2012
5ª	1.02.2013
6ª	1.08.2013
7ª	1.02.2014
8ª	1.08.2014
9ª	1.02.2015
10ª	1.08.2015

7.14.2 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, ou incorporação, se houver) da Debênture, a partir da data de subscrição e integralização das Debêntures, 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"), considerando que Debêntures estejam custodiadas no SND.

7.14.3 A Remuneração será apurada segundo a fórmula descrita abaixo:

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

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;

FatorTR = produtório das TR divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a data de subscrição e integralização das Debêntures 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:

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

onde:

TR₁, TR₂, 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 1º (primeiro) de cada mês calendário, exceto TR₁ que será a TR da data de subscrição e integralização das Debêntures;

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 "dut" um número inteiro;

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

onde:

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

DP = número de dias úteis compreendidos entre a data de subscrição e integralização das Debêntures 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 8,2500 (oito inteiros e vinte e cinco centésimos) para o primeiro Período de Capitalização e, para os demais Períodos de Capitalização, obtido pela seguinte fórmula:

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

ou, se $VT = 0$, $Cupom = 8,2500$ (oito inteiros e vinte e cinco centésimos)

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

onde:

VE = Valor da Emissão;

CL = Saldo das Contas de Liquidação apurado na data do pagamento da Remuneração imediatamente anterior;

VT = Valor correspondente ao VGV SFH de todos os Empreendimentos Financiados, equivalente à soma de V_{T1} e V_{T2} , a ser informado no relatório semestral do Agente de Garantias, conforme modelo constante do Anexo XI em até 5 (cinco) dias úteis antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para a qual o *Cupom* está sendo calculado, sendo que, caso o VT seja igual a zero, o *Cupom* será igual a 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;

V_{T1} = Valor correspondente ao somatório do VGV, desde a data de lançamento do Empreendimento Elegível, das unidades habitacionais vendidas de todos os Empreendimentos Financiados, cujo valor de comercialização é igual ou inferior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, sendo certo que a verificação do valor de venda de cada unidade será feita através do respectivo contrato de compra e venda, a ser informado no relatório do Agente de Garantias emitido no mês de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para a qual o *Cupom* está sendo calculado; e

V_{T2} = Valor correspondente ao somatório do VGV, desde a data de lançamento do Empreendimento Elegível, das unidades habitacionais vendidas de todos os Empreendimentos Financiados, cujo valor de comercialização é 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 igual ou inferior ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, sendo certo que a verificação do valor de

venda de cada unidade será feita através do respectivo contrato de compra e venda, a ser informado no relatório do Agente de Garantias emitido no mês de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para a qual o Cupom está sendo calculado.

7.14.3.1 Para apuração dos valores necessários ao cálculo acima, a Companhia deverá fazer com que o Agente de Garantias apresente semestralmente ao Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento da Remuneração, relatório elaborado nos termos do modelo constante do Anexo XI, contendo o valor de comercialização acumulado das unidades comercializadas, identificando o valor comercialização acumulado daquelas cujo valor de comercialização seja (1) 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 (2) superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº para unidades que se enquadram nos parâmetros da de Habitação Popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.

7.14.4 Do "cupom" de que trata esta Cláusula 7.14, o equivalente a 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, será devido à CAIXA, pela Emissora, a título de comissão de estruturação, sendo certo que a apropriação pela CAIXA ocorrerá quando do pagamento de cada parcela da Remuneração pela Emissora, com a liquidação fora do âmbito da CETIP.

7.14.5 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 Subscrição e termina na Data do Primeiro Pagamento da Remuneração, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo 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, até a Data de Vencimento das Debêntures. O pagamento da Remuneração será exigível somente no final de cada Período de Capitalização, sem prejuízo dos demais vencimentos previstos nesta Escritura.

7.14.6 Cumpre ao Agente Fiduciário comunicar a CETIP, até o 2º (segundo) Dia Útil anterior ao encerramento de cada Data de Pagamento de Remuneração, o cupom a ser utilizado no Período de Capitalização subsequente.

7.14.7 No caso de descumprimento de quaisquer obrigações pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Agente de Garantias no fornecimento de relatórios ou informações que impossibilite ao Agente Fiduciário calcular e informar o Cupom a ser utilizado no Período de Capitalização subsequente o Cupom a ser utilizado para o referido Período de Capitalização terá o spread de 10,25% (dez inteiros e setenta e cinco décimos por cento) ao ano durante esse Período de Capitalização.

7.14.8 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 assembleia 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 assembleia 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 comunicar por escrito o Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data de encerramento da assembleia geral de Debenturistas a que se refere esta Cláusula, a alternativa escolhida:

- (i) a Companhia deverá resgatar e, conseqüentemente, cancelar, a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da data de encerramento da assembleia geral de Debenturistas a que se refere esta Cláusula, pelo saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração devida, apurada conforme as Cláusulas 7.14.2. a 7.14.6 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 7.14.

Amortização

7.13 O Valor Nominal das Debêntures será pago em 4 (quatro) parcelas semestrais e sucessivas, calculadas com base no percentual abaixo definido e aplicado sobre o respectivo saldo remanescente, ocorrendo o primeiro pagamento em 1º de fevereiro de 2014, e o último na Data de Vencimento. As parcelas do Valor Nominal das Debêntures serão pagas na seguinte proporção:

Parcela	Data do Pagamento	Percentual do saldo remanescente do Valor Nominal a ser amortizado
1ª	01.02.2014	25,00%
2ª	01.08.2014	33,33%
3ª	01.02.2015	50,00%
4ª	01.08.2015	100,00%

Repactuação

7.15 Não haverá repactuação programada.

Resgate Antecipado

7.16 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 e limitada em 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal unitário ou do saldo do Valor Nominal, 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 subscrição e integralização das Debêntures 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 o mês da Data de Emissão e à hipótese prevista na Cláusula 7.14.8 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 o mês da 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 o mês da 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 o mês da Data de Emissão.

7.16.1 Caso ocorra o resgate antecipado parcial previsto na Cláusula 7.16, 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.

Repactuação

7.15 Não haverá repactuação programada.

Vencimento Antecipado

7.22 Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.22.1 e 7.22.2 a seguir, o Agente Fiduciário, independente de notificação, 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 subscrição e integralização das Debêntures 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"):

- (a) descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de até 3 (três) 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;
- (b) protesto de títulos contra a Companhia 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 15 (quinze) dias úteis contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que (a) o protesto foi efetuado por 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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), desde a Data de Emissão;
- (c) protesto de títulos contra qualquer SPE cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis 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;
- (d) (i) pedido de recuperação judicial formulado pela Companhia, por qualquer SPE ou, durante a vigência da Fiança, pela Garantidora, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência formulado pela Companhia ou por qualquer SPE ou, durante a vigência da Fiança, pela Garantidora; (iii) decretação de falência da Companhia, de qualquer SPE ou, durante a vigência da Fiança, da Garantidora; (iv) se a Companhia, qualquer SPE ou a Garantidora, esta última durante a vigência da Fiança, 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 (iv) liquidação ou dissolução da Companhia, de qualquer SPE ou, durante a vigência da Fiança, da Garantidora;

- (e) pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia, de qualquer SPE ou, durante a vigência da Fiança, da Garantidora e não devidamente elidido no prazo legal;
- (f) cessação pela Companhia, por qualquer SPE ou, durante a vigência da Fiança, pela Garantidora de suas atividades empresariais ou adoção das medidas societárias voltadas a sua liquidação ou dissolução;
- (g) solicitação, pela Companhia, por qualquer SPE ou, durante a vigência da Fiança, pela Garantidora, de moratória, ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas a qualquer credor;
- (h) exceto com relação a hipoteca dos terrenos referentes a Empreendimentos Associativos, a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de bens do ativo permanente da Companhia, 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 n° 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada posteriormente, e dos Empreendimentos Associativos. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão;
- (i) 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 n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada posteriormente, e dos Empreendimentos Associativos. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão;
- (j) transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

- (k) vencimento antecipado de dívidas da Companhia em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- (l) vencimento antecipado de dívidas das SPE, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (m) na hipótese de as garantias previstas não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados nesta Escritura;
- (n) 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 úteis contados da ciência da Companhia, conforme o caso, acerca da declaração de nulidade;
- (o) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Companhia ou contra qualquer SPE, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (p) deliberação de alteração do objeto social da Companhia ou de qualquer SPE, exceto com prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas;
- (q) se o *rating* da Emissão for rebaixado para um nível abaixo ao equivalente à classificação "A" da *Fitch Ratings*, salvo se (i) a Companhia em até 15 (quinze) dias úteis 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 "AA-" da *Fitch Ratings* ou de outra agência contratada nos termos da Cláusula 8.1.17 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 aprovem as novas garantias, a Companhia resgatar antecipadamente, em até 5 (cinco) dias úteis 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 7.14.3, 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;
- (r) 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;

- (s) incorporação, fusão ou cisão ou qualquer outra reorganização societária envolvendo a Companhia, a Garantidora e seja esta reorganização estritamente societária ou realizada mediante disposição de ativos relevantes, sem a autorização, por escrito, dos Debenturistas, reorganizações societárias dentro do grupo Queiroz Galvão que não alterem as garantias, o fluxo de Recebíveis, nem a avaliação do crédito da Companhia ou de qualquer SPE;
- (t) alienação do controle, direto ou indireto, pela Companhia, de qualquer dos Empreendimentos Financiados, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, exceto alienações de participação societária da Companhia ou de qualquer dos Empreendimentos Financiados para empresas do grupo Queiroz Galvão que não alterem as garantias, o fluxo de Recebíveis, nem a avaliação do crédito da Companhia;
- (u) liquidação da Companhia, ou, durante a vigência da Fiança, da Garantidora;
- (v) acionamento de qualquer apólice da Companhia ou da SPE, individual ou agregado, no valor 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;
- (w) 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.
- (x) contrair empréstimo, financiamentos, operações de endividamento, emissão de quaisquer valores mobiliários 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 ou nas

demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, apurados semestralmente a partir de 30 de junho de 2010, inclusive

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

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

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

sendo o EBITDA > 0

onde:

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 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 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 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 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 ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, relativo às transações de vendas já contratadas,

não refletidas nas informações semestrais consolidadas ou nas 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.

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

Caso haja (i) mudança na legislação e/ou regulamentação que acarrete alteração nos critérios de contabilização para empresas do setor de atuação da Emissora ou (ii) alteração nos critérios de contabilização da Emissora, a Emissora deverá contratar, de acordo com a indicação de Debenturistas que representem a totalidade das Debêntures em Circulação, um auditor independente de primeira linha, cadastrado na CVM, para calcular novos índices financeiros equivalentes aos estabelecidos nesta Escritura, que garantam a manutenção da racionalidade econômica dos compromissos originalmente pactuados pelos Índices Financeiros indicados acima.

- (y) perda, por qualquer motivo, extinção, não renovação, cancelamento, revogação, caducidade ou suspensão das autorizações, concessão, licenças, inclusive as ambientais, ou qualquer outra modalidade de aprovação exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora ou pelas SPE, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data de tal perda, extinção, não renovação, cancelamento, revogação, caducidade ou suspensão a Emissora ou as SPE comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora ou das SPE até a renovação ou obtenção da referida licença, concessão ou autorização;

- (z) as declarações realizadas pela Companhia ou, durante a vigência da Fiança, pela Garantidora nesta Escritura serem falsas ou enganosas, ou ainda, de forma relevante, incorretas ou incompletas;
- (aa) redução do capital social de qualquer das SPE ou distribuição de reservas de capital ou de lucro da SPE antes da quitação da parcela da Emissão nela investida sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, desde que tal distribuição de reservas de capital ou de lucro não seja exclusivamente para o pagamento da Remuneração e Amortização das Debêntures;
- (bb) emissão de quaisquer valores mobiliários por qualquer das SPE, para subscrição pública ou privada, ou criação de novas classes de ações da Companhia ou de qualquer das SPE, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas;
- (cc) inclusão, em acordo societário ou estatuto da Companhia, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que limitem ou cerceiem o controle das SPE pela Companhia e, quando for o caso, pela sócia que tiver alienado suas quotas ou ações, conforme o caso, como garantia das obrigações decorrentes desta Escritura, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Emissão;
- (dd) não observância da Garantia Mínima;
- (ee) ocorrência de qualquer alteração na composição do capital social da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de que resultem na perda, pelos atuais Acionistas Controladores do Poder de Controle da Emissora, sem o prévio consentimento dos Debenturistas reunidos em assembleia específica. Para fins desta cláusula, "Acionistas Controladores" e "Controle" seguirão as definições constantes no Regulamento do Novo Mercado da BM&FBovespa;
- (ff) os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutáveis, no todo ou em parte, nos termos da legislação aplicável, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data em que os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutáveis nos termos da legislação aplicável, a Emissora apresentar proposta aos Debenturistas para manter a dívida relacionada à

Emissão válida, devendo tal proposta ser aprovada por Debenturista representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação;

- (gg) pagamento e distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio e outros proventos relacionados às ações/quotas de quaisquer SPEs que desenvolvam Empreendimentos com recursos da Emissão, desde que tal pagamento não seja exclusivamente para o pagamento da Remuneração e Amortização das Debêntures;
- (hh) descumprimento de qualquer obrigação das SPEs assumidas nos documentos relacionados à Emissão e nesta Escritura;
- (ii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (jj) redução do capital social da Emissora e/ou da Garantidora, durante a vigência da Fiança, sem a prévia autorização da totalidade dos Debenturistas;
- (kk) ocorrência de quaisquer fatos que possam prejudicar ou inviabilizar 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 à problemas nos registro, incorporação; e
- (ll) não haver sido sanado o descumprimento, quando o referido descumprimento for passível de ser sanado, de qualquer obrigação não pecuniária pela Companhia, ou pelas SPE relativas a esta Emissão, incluindo, mas não se limitando àquelas previstas nesta Escritura, nos documentos vinculados à presente Emissão, às deliberações tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas, entre outras, no prazo de 15 (quinze) dias, ou no prazo de cura específico, se houver, contados da data do descumprimento.

7.22.1 Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.22, alíneas (a), (b), (d), (e), (f), (g), (j), (k), (m), (n), (o), (p), (q), (r), (s), (t), (u), (v), (w), (x), (y), (z), (aa), (bb), (cc), (dd), (ff), (gg), (hh), (ii), (jj), (kk) e (ll) acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

- 7.22.2 Ocorrendo quaisquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos na Cláusula 7.22.1) ou os eventos que prevejam a necessidade de aprovação dos Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 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 ou a partir do dia seguinte ao término do prazo de cura previsto, se houver. No caso de convocação de assembleia em decorrência de Evento de Inadimplemento, a assembleia somente será instalada caso o inadimplemento não seja sanado. Se, nas referidas assembleias gerais os 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.
- 7.22.3 Os Debenturistas que representem mais da metade das Debêntures em Circulação poderão, a seu exclusivo critério, convocar as assembleias gerais de Debenturistas de que trata a Cláusula 7.22.2 acima.
- 7.22.4 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário obriga-se a comunicar a CETIP na data da declaração do vencimento antecipado e a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar, o saldo do Valor Nominal das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração (e, no caso da Cláusula 7.22 (a), dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados), calculada *pro rata temporis* desde a data de subscrição e integralização das Debêntures 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, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. A CETIP deverá ser comunicada pelo Agente Fiduciário com pelo menos 01 (um) dia útil de antecedência sobre a data de pagamento das obrigações decorrentes da declaração de vencimento antecipado.

Assembleia Geral de Debenturistas

- 11.1. 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.

- 11.2. 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.
- 11.3. A convocação das assembleias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante aviso enviado nos termos da Cláusula 7.23 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.
- 11.4. 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 em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 11.5. A presidência das assembleias gerais de Debenturistas eleitos por estes próprios ou àqueles que forem designados pela CVM.
- 11.6. 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 11.6.1 abaixo e ou se de outra forma previsto nesta Escritura, 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.
- 11.6.1. Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 11.6 acima:
- (a) os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura; e
 - (b) as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, quais sejam:
 - (a) dos quoruns previstos nesta Escritura; (b) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 7.14.8 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.
- 11.7. 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 sua controladora ou controlada, direta ou indireta, ou ainda qualquer de seus diretores ou conselheiros.

- 11.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia nas assembleias gerais de Debenturistas.
- 11.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 11.10. Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.
- 11.11. A Companhia poderá, a qualquer tempo, caso o Agente Fiduciário não o faça, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a substituição do Agente de Garantias e do Agente de Obras diante do não cumprimento exato das obrigações assumidas perante a Companhia, principalmente no que tange a apresentação pontual e com a qualidade exigida dos relatórios descritos nos Anexos desta Escritura.
-

Encargos Moratórios

- 7.17 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 moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").
-

O Caderno de Debêntures respeita o conteúdo das cláusulas da Escritura de Emissão e de seus aditivos, mas a ordem das cláusulas segue uma padronização dada para essa publicação, que nem sempre é a mesma das Escrituras e Aditamentos. Os documentos originais da emissão podem ser acessados na íntegra no link abaixo:

Escritura
