



## ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES

Comunica o início de distribuição pública de até 30.000 (trinta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, escriturais, da espécie sem garantia e sem preferência (quirográfrica), em série única, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em 1º de julho de 2007 ("Data de Emissão"), da 1ª emissão de:

### ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 01630-6  
CNPJ nº 61.065.751/0001-80 - NIRE 35300108078  
Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5.200, Edifício Miami, Bloco C, 3º andar, conjunto 31, São Paulo - SP

Código ISIN: BRRSIDDS026  
no montante de:

# R\$ 300.000.000,00

## I A EMISSORA

A Rossi Residencial S.A. ("Emissora" ou "Companhia"), sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5.200, Edifício Miami, Bloco C, 3º andar, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/0001-80, empresa que tem por objeto social a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda.

## II CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A 1ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, escriturais, da espécie sem garantia e sem preferência (quirográfrica), da Emissora ("Debêntures") foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de abril de 2007, registrada na JUCESP em 4 de maio de 2007 sob o nº 123023/07-5. A taxa de Remuneração das Debêntures foi definida em processo de *Bookbuilding* realizado em 18 de julho de 2007, a qual foi ratificada pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de julho de 2007. O Instrumento Particular de Escritura da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em série única, para distribuição pública da Emissora, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 27 de junho de 2007, foi devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 10 de julho de 2007, e aditado em 18 de julho de 2007, a fim de refletir a taxa de Remuneração das Debêntures.

**II.1. Valor Total da Emissão** – O valor da Emissão é de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão, sem considerar o exercício da opção do Lote Suplementar e Lote Adicional, conforme disposto no item II.11 abaixo.

**II.2. Valor Nominal Unitário** – O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

**II.3. Quantidade de Debêntures e Série** – A Emissão será feita em série única constituída de até 30.000 debêntures.

**II.4. Data da Emissão** – Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão das Debêntures é o dia 1º de julho de 2007.

**II.5. Prazo e Data de Vencimento** – O prazo das Debêntures é de 7 (sete) anos, contados a partir da Data de Emissão, vencendo portanto, em 1º de julho de 2014, data em que a Emissora se obriga a proceder ao pagamento integral das Debêntures que ainda se encontrarem em circulação, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido de Remuneração, calculado *pro rata temporis* a partir da Data de Emissão até a data do efetivo pagamento.

**II.6. Forma** – As Debêntures terão forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Banco Bradesco S.A. ("Banco Mandatário") e "Instituição Escrituradora", responsável pela escrituração das Debêntures. Adicionalmente, será expedido pelo SND o Relatório de Posição de Ativos, acompanhado de extrato em nome do debenturista, emitido pela Instituição Escrituradora. Para as Debêntures depositadas na CBLC será emitido, pela CBLC, extrato de custódia em nome do debenturista.

**II.7. Espécie** – As Debêntures serão da espécie quirográfrica (sem preferência).

**II.8. Modalidade** – As Debêntures serão não-conversíveis em ações.

**II.9. Registro para Colocação e Negociação** – As Debêntures serão registradas para colocação, no mercado primário, por meio (i) do Sistema de Distribuição de Títulos ("SDT"), sendo a liquidação financeira da Oferta processada na CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação ("CETIP"); e (ii) do Sistema de Negociação BovespaFix ("BovespaFix"), da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA, submetendo-se aos controles de compensação e liquidação da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia ("CBLC").

**II.10. Preço de Subscrição** – As Debêntures serão subscritas e integralizadas, no mercado primário, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização, de acordo com o disposto no item II.13 abaixo.

**II.11. Opção de Lote Suplementar e Lote Adicional** – A quantidade de Debêntures objeto da Oferta poderá ser aumentada:

a) a critério da Emissora, em concordância com o Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) com relação à quantidade originalmente oferecida, nos termos do artigo 14 da Instrução CVM 400/03 ("Lote Adicional"). b) a critério do Coordenador Líder, caso este entenda que a procura das Debêntures assim o justifique, após a aprovação pela Emissora, em até 15% (quinze por cento) com relação à quantidade de Debêntures originalmente ofertada, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03 ("Lote Suplementar").

**II.12. Prazo de Subscrição** – As Debêntures desta Emissão poderão, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, que será de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de publicação deste anúncio de início de distribuição, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, com integralização à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com normas de liquidação aplicáveis ao SDT.

**II.13. Remuneração – 13.1.** As Debêntures renderão juros correspondentes, a 106,60% (cento e seis inteiros e seis décimos por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, Extragrupo ("Taxas DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa Máxima"), sendo que o percentual acima referido foi definido em processo de *bookbuilding*, incidente sobre o Valor Nominal das Debêntures, *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última data do pagamento da Remuneração, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido abaixo. **13.2.** Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento de juros correspondente ao período em questão, inclusive ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. Os juros correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos semestralmente, a partir da Data de Emissão, sendo a última data de pagamento de Remuneração a Data de Vencimento ("Datas de Pagamento da Remuneração"). **13.3.** As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento dos juros, de forma a cobrir todo o Período de Capitalização. **13.4. Fórmula de Cálculo da Remuneração.** O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times [FatorDI - 1]$$

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 de emissão ou Saldo do Valor Nominal Unitário da debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;  
Onde:  
Fator DI = produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, 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:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left[ 1 + \left( TDk \times \frac{S}{100} \right) \right]$$

Onde:  
nDI = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo sendo "nDI" um número inteiro;  
TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, em percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{360}{252}} - 1, \text{ onde: } k = 1, 2, \dots, n$$

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, em percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, referente ao dia "k";  
dk = número de dia(s) útil(is) correspondentes ao prazo de validade da Taxa DI, sendo "dk" um número inteiro (a taxa DI é válida por um dia útil);  
S = Percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, a ser definido em procedimento de *bookbuilding*.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.  
Observações:

(a) O fator resultante da expressão  $(1 + TDk \times S/100)$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento. (b) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDk \times S/100)$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado. (c) Se os fatores diários estiverem acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais com arredondamento.

**13.5.** No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida, acrescida do *spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades tanto por parte da Emissora, quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva. **13.6. Ausência de Divulgação.** 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 Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da 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, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida. **13.7.** 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 de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debêntures, permanecendo a última Taxa DI conhecida anterior a ser utilizada até esta data. **13.8.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido na Cláusula 10.2.2 da Escritura de Emissão), 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, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida; ou (b) a Emissora deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá o prazo de vencimento e as amortizações originalmente programadas das Debêntures. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida no item II.15 a seguir, observada que, até a amortização integral das Debêntures será utilizada uma Taxa Substitutiva definida por Debenturistas representando, no mínimo, (i) 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, em Assembleia Geral de Debenturistas realizada em primeira convocação; ou (ii) a maioria dos presentes à Assembleia Geral de Debenturistas realizada em segunda convocação, e apresentada à Emissora na referida Assembleia de Debenturistas, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a respectiva taxa de Remuneração seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

**II.14. Amortização** – As Debêntures serão amortizadas anualmente em 3 (três) parcelas anuais e consecutivas a partir do 60º (sexagésimo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão, iniciando-se em 1º de julho de 2012 (cada uma, uma "Data de Amortização"), respeitadas as seguintes proporções:

Data de Amortização	Percentual de Amortização
1º de julho de 2012	33,33%
1º de julho de 2013	33,33%
1º de julho de 2014	33,34%

**II.15. Periodicidade do Pagamento da Remuneração** – Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos semestralmente, sempre no 1º dia útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 1º (primeiro) de janeiro de 2008 e o último na Data de Vencimento.

**II.16. Aquisição Facultativa – 16.1.** A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecendo na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando relocaladas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação. **16.2.** A Emissora poderá ainda realizar a aquisição da totalidade das debêntures em circulação mediante oferta de aquisição de debêntures, no preço que vier a ser por ela estabelecido, desde que em valor igual ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal, quando for o caso, acrescido da respectiva Remuneração, e de eventuais encargos moratórios, se for o caso, correspondência esta que deverá ser endereçada a todos os Debenturistas sem distinção, e assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para alienação das Debêntures por eles detidas ("Oferta de Aquisição"). A Oferta de Aquisição, seus termos e condições serão integralmente comunicados aos Debenturistas por meio de ampla divulgação nos termos do item II.20 abaixo.

**II.17. Vencimento Antecipado – 17.1.** Observado o disposto na Cláusula VII da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos nos termos desta Escritura, mediante entrega à Emissora de simples comunicação, por escrito, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplimento"): (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada em 1 (um) dia útil contado da data do descumprimento; (b) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação

do referido descumprimento: (i) pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou (ii) pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico; (c) não-renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não-renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; (d) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nas Debêntures e/ou no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, em Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, em Série Única, para Distribuição Pública, da Rossi Residencial S.A., celebrado entre a Emissora e os Coordenadores em 27 de junho de 2007; (e) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores; (f) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, requerimento de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores; (g) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; (h) não realizar a recompra das Debêntures nos termos e nos prazos estabelecidos na Cláusula 8.1.23 da Escritura de Emissão; (i) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei nº 6.404/76; (j) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estipulada para pagamento; (k) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, após a data de registro da Emissão junto à CVM, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas; (l) inadimplimento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas à Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M/FGV. Na hipótese de inadimplimento ou evento de inadimplimento, esta cláusula só será eficaz, caso tal inadimplimento ou evento de inadimplimento resulte no efetivo vencimento antecipado da referida obrigação financeira; (m) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M/FGV, salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado, ou ainda, (iii) foram prestadas garantias em julho; (n) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de ocorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirográficas da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal; (o) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim; (p) transferência de controle acionário direto ou indireto da Emissora sem que haja aprovação dos Debenturistas representando pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, observado o disposto na cláusula 8.1.22 da Escritura de Emissão; (q) não obstante o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, e observado o disposto na alínea "q1" abaixo, caso a Companhia realize fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas controladas em que tenhamos cumulativamente: (i) valor de transação excedente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora na data da transação; e (ii) rebaixamento da classificação de risco da Emissão como resultado da transação; e (iii) tal transação não tenha sido aprovada por Debenturistas que representem no mínimo 75% das Debêntures em circulação; (r1) Na hipótese prevista na alínea "q" acima, caso tenhamos uma incorporação em que o valor da transação represente menos de 10% do patrimônio líquido da Emissora, na data da transação, o disposto na referida alínea não surtirá efeitos. (r) deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora: ("Índices Financeiros"): (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar menos Dívida SFH e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,7 (sete décimos); (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor de 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo; onde: "Divida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH; "Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer; "Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora; "Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora; "EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas; "Divida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); "Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver; "Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03; "Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial da Emissora; (s) insolvência pela Emissora e/ou suas controladas das obrigações estabelecidas na Cláusula 8.2 da Escritura de Emissão; e (t) alteração do objeto social da Emissora, previsto em seu Estatuto Social, de modo que sua atividade principal e/ou de suas controladas, consideradas em conjunto, deixe de ser a incorporação imobiliária, construção ou outras atividades correlatas ao setor imobiliário. **17.2.** Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplimento, exceção feita aos indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g" e "h", o Agente Fiduciário deverá, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures. **17.3.** A Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere a item 17.2 acima somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, exceto pelo disposto na Cláusula 9.5.2 da Escritura de Emissão. **17.4.** Caso, em sendo convocada a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos desta Escritura, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembleia Geral de Debenturistas se realize e não haja, respeitada a forma de convocação e o quórum estabelecidos nos itens 10.1 e 10.2 abaixo (i) deliberação na data originalmente estabelecida para sua realização, ou (ii) quórum, em qualquer caso decorrente de ato ou fato não imputável ao Agente Fiduciário, este deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e dos demais encargos devidos nos termos da Escritura de Emissão. **17.5.** Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplimento indicados nas alíneas "a", "d", "e", "f", "g" e "h" do item 17.1. acima o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas ou notificação à Emissora.

**II.18. Local de Pagamento** – Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se, conforme o caso (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures registradas no SND; (ii) os procedimentos adotados pela CBLC, para as Debêntures registradas no BovespaFix; ou (iii) por meio do Banco Mandatário para os titulares de Debêntures da Emissão que não estejam vinculados a nenhum dos dois sistemas mencionados nos itens (i) e (ii).

**II.19. Encargos Moratórios** – Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, o valor em atraso continuará a ser remunerado nos termos da Remuneração aplicável e, além disso, ficará sujeito à multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, e a juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplimento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interposição ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

**II.20. Publicidade** – Todos os atos, decisões e convocações a serem efetuados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal O Estado de São Paulo, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores - Internet ([www.rossiresidencial.com.br](http://www.rossiresidencial.com.br)), exceção feita ao Aviso ao Mercado, Anúncio de Início de Distribuição e Anúncio de Encerramento de Distribuição que foram/serão publicados apenas no jornal Valor Econômico.

**II.21. Público-Alvo** – O público-alvo da presente Oferta será composto por investidores pessoas físicas e jurídicas, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores institucionais ou qualificados assim considerados pelas regras vigentes no país.

## III AGENTE FIDUCIÁRIO

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
Av. das Américas, 500, Bloco 13, Gr. 205 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22640-100  
At.: Sr. Gustavo Dezouzar  
Tel.: (21) 2493-7003/Fax.: (21) 2493-4746  
Site: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)

## IV BANCO MANDATÁRIO E ESCRITURADOR DAS DEBÊNTURES

**Banco Bradesco S.A.**  
Núcleo Administrativo "Cidade de Deus" - Prédio Amarelo - 2º andar - Bairro de Vila Yara - CEP 06029-900, Osasco - SP  
At.: Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli  
Tel.: (11) 3684-4522/Fax.: (11) 3684-5645  
Site: [www.bradescocustodia.com.br](http://www.bradescocustodia.com.br)

## V OUTRAS INFORMAÇÕES

Para a obtenção de maiores informações a respeito da Emissão e das Debêntures, ou obter cópias do Prospecto e do Suplemento Definitivos, os interessados deverão dirigir-se à CVM, nos endereços: (i) Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ ou (ii) Rua Cinquenta e Cinco, 340 - 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP, sede da Emissora na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5.200, Edifício Miami, Bloco C, 3º andar, conjunto 31, São Paulo - SP; telefone: (11) 3759-7222; ou contatar quaisquer das instituições participantes da Oferta, nos endereços a seguir.

**Coordenador Líder**  
**Banco Bradesco BBI S.A.**  
Avenida Paulista, 1.450, 8º andar - 01310-917, São Paulo - SP  
At.: Sr. João Carlos Zani  
Tel.: (11) 2178-4800/Fax.: (11) 2178-4880  
Site: [www.shopinvest.com.br/ofertaspublicas](http://www.shopinvest.com.br/ofertaspublicas)

**CETIP**  
**Câmara de Liquidação e Custódia - CETIP**  
Avenida Republica do Chile, 230, 11º andar - Rio de Janeiro - RJ/Rua Libero Badaró, 425, 24º andar - São Paulo - SP  
Site: [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)

**BOVESPA**  
**Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA**  
Rua XV de Novembro, 275 - 01013-001 - São Paulo - SP - Caixa Postal: 3456  
Site: [www.bovespafix.com.br](http://www.bovespafix.com.br)

**CBLC**  
**Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC**  
Rua XV de Novembro, 275 - 01013-001 - São Paulo - SP  
Site: [www.cblc.com.br](http://www.cblc.com.br)

O Prospecto e o Suplemento Definitivos encontram-se à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas. Exemplares impressos do Prospecto e Suplemento Definitivos da Distribuição Pública estão disponíveis para retirada, pelos interessados, junto aos endereços da Emissora e do Coordenador Líder, indicados neste Anúncio de Início.

O Prospecto e Suplemento Definitivos da Distribuição Pública estão disponíveis, em versão eletrônica, para consulta e reprodução na página da rede mundial de computadores (a) da Emissora ([www.rossiresidencial.com.br](http://www.rossiresidencial.com.br)); (b) do Coordenador Líder ([www.shopinvest.com.br/ofertaspublicas](http://www.shopinvest.com.br/ofertaspublicas)); (c) da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)); (d) da CETIP ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)); e (e) da BOVESPA ([www.bovespa.com.br](http://www.bovespa.com.br)).

Data do Início da Distribuição Pública: a partir da data de publicação deste Anúncio de Início, qual seja, 25 de julho de 2007.  
A Emissão foi previamente submetida à CVM e registrada em 23 de julho de 2007, sob o nº CVM/SRE/DEB/2007/023.

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

"A(O) presente oferta pública/programa foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública/programa, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública/programa".

**ANBID**

Coordenador Líder



[www.rossiresidencial.com.br](http://www.rossiresidencial.com.br)

www.rossiresidencial.com.br