

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO  
PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES DA  
GAFISA S.A.**

Pelo presente instrumento particular de aditamento, como emissora, (a) **GAFISA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, n.º 4.777, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”) e, como agente fiduciário da presente emissão e nela interveniente, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 3ª emissão de debêntures da Emissora, (b) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 04 – grupo 514, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), vêm por esta e em regular forma de direito celebrar o presente “Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples da Gafisa S.A.” (respectivamente, o “Aditamento”, a “Emissão” e as “Debêntures”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**Cláusula Primeira – DA ESCRITURA DE EMISSÃO**

Em 28 de novembro de 2005 foi celebrado o “Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples da Gafisa S.A.” (“Escritura de Emissão”), o qual foi registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (“JUCESP”) sob o n.º ED000171-5/000, em 7 de dezembro de 2005.

**Cláusula Segunda – DA AUTORIZAÇÃO**

O presente Aditamento é celebrado conforme deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 16 de dezembro de 2005 (“RCA”).

**Cláusula Terceira – DA AVERBAÇÃO DO ADITAMENTO**

O presente Aditamento será registrado na JUCESP.

**Cláusula Quarta – DA ALTERAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO**

De forma a contemplar (i) a taxa final dos juros remuneratórios das Debêntures, conforme definida em procedimento de *bookbuilding* conduzido pelos coordenadores da oferta pública das Debêntures (“Coordenadores”) e ratificada por deliberação da RCA (“Remuneração”); e (ii) o aumento da Oferta de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para R\$ 112.310.000,00 (cento e doze milhões, trezentos e dez mil reais), mediante a emissão de 11.231 (onze mil, duzentas e trinta e uma) Debêntures, tendo em vista que (a) os Coordenadores, com a anuência expressa da Emissora, resolveram exercer a opção de lote suplementar, nos termos da Escritura de Emissão e (b) a Emissora, com a anuência expressa dos Coordenadores, resolveu exercer a opção de quantidade adicional, nos termos da Escritura de Emissão; a Emissora e o Agente Fiduciário deliberaram alterar a Cláusula Primeira e os itens 2.1.2., 2.2., 3.2., 3.3., 3.4., 3.7.2., 4.1.2.2., 4.1.2.2.1,

4.1.2.3., 4.9.1. e 5.1.(a)(ii) da Escritura de Emissão, os quais passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

### **“Cláusula Primeira – DA AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização (i) da Assembléia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 28 de novembro de 2005 (a “AGE”), e (ii) da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 16 de dezembro de 2005 (a “RCA”), nos termos do parágrafo 1º do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (conforme alterada, a “Lei das Sociedades por Ações”).”;

“2.1.2. A Emissão será realizada no âmbito do primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures da Emissora, o qual tem prazo de duração de 2 (dois) anos contados da data do seu arquivamento na CVM e valor de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Programa”), conforme aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 1º de março de 2005. O Programa foi arquivado na CVM sob n.º CVM/SRE/PRO/2005/008, em 29 de abril de 2005, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 e eventuais alterações posteriores (“Instrução CVM n.º 400/03”).”;

### **“2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação da Ata da AGE e da Ata da RCA**

2.2.1. A ata da AGE foi arquivada na JUCESP em 2 de dezembro de 2005, sob n.º 352.940/05-0 e publicada no Diário oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta Mercantil, em 1º de dezembro de 2005.

2.2.2. A ata RCA será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta Mercantil, nos termos da legislação em vigor.”;

### **“3.2. Valor Total da Emissão**




O valor total da Emissão será de R\$ 112.310.000,00 (cento e doze milhões, trezentos e dez mil reais), sendo R\$ 12.310.000,00 (doze milhões, trezentos e dez mil reais) referentes à colocação de Lote Suplementar e Quantidade Adicional (conforme definidos abaixo), nos termos do item 4.1.2.2. abaixo.”;

### **“3.3. Quantidade de Debêntures**

Serão emitidas 11.231 (onze mil, duzentas e trinta e uma) Debêntures, sendo 1.231 (mil, duzentas e trinta e uma) Debêntures referentes à colocação de Lote Suplementar e Quantidade Adicional (conforme definidos abaixo), nos termos do item 4.1.2.2. abaixo.”;

### **“3.4. Destinação de Recursos**

Os recursos obtidos por meio da Emissão destinar-se-ão às seguintes finalidades, de acordo com as seguintes proporções:

 2   


- (i) aproximadamente R\$ 92.310.000,00 (noventa e dois milhões, trezentos e dez mil reais) serão utilizados para o desenvolvimento de novos negócios da Emissora, construção de empreendimentos imobiliários em andamento e capital de giro; e
- (ii) aproximadamente R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) serão utilizados para pagamento de uma dívida da Emissora (contraída para o desenvolvimento regular de seus negócios e para capital de giro), que tem vencimento em 4 de outubro de 2009, data de emissão em 14 de novembro de 2004 e remuneração correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC acrescido de juros de 14,15% ao ano.”;

“3.7.2. O valor total da Emissão, incluindo-se montante referente à colocação do Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional, atende ao limite imposto às emissões de debêntures pela Emissora no âmbito do Programa.”;

“4.1.2.2. Em razão das condições de mercado e demanda dos investidores para aquisição das Debêntures, (i) o valor total da Oferta foi aumentado por lote suplementar, a critério dos coordenadores da Oferta e com a anuência expressa da Emissora (“Lote Suplementar”) e (ii) a quantidade de Debêntures emitidas foi aumentada, à critério da Emissora e com a anuência expressa dos coordenadores da Oferta (“Quantidade Adicional”), em 12,31% (doze vírgula trinta e um por cento). As Debêntures objeto de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional serão colocadas observados os procedimentos aplicáveis às demais Debêntures objeto da Oferta.

“4.1.2.3. Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM n.º 400/03 e conforme deliberação da AGE, a Oferta somente poderá ser concluída mediante distribuição total das Debêntures, sendo que as Debêntures objeto de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional não serão utilizadas para cômputo do cálculo ora mencionado.”;

“4.9.1. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a partir da Data de Emissão, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário não amortizado, e estabelecidos com base na taxa média dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no Informativo Diário, disponível em sua página na *Internet* (<http://www.cetip.com.br>) e no jornal “Gazeta Mercantil”, edição nacional, ou, na falta deste, em outro jornal de grande circulação (a “Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* de 2,00% (dois por cento), conforme definido em procedimento de *bookbuilding* conduzido pelos coordenadores da Oferta (“Procedimento de *Bookbuilding*”) e ratificado pela RCA (o “Acréscimo sobre a Taxa DI”, sendo a Taxa DI e o Acréscimo sobre a Taxa DI, em conjunto, referidos como a “Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures desde a Data de Emissão, ou da data de vencimento do último Período de Capitalização (conforme definido abaixo), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = \{VNe \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]\}$$

J

onde:

3  
X  
MC

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

$VNe$  = Valor Nominal Unitário para o primeiro Período de Capitalização, ou Valor Nominal Unitário não amortizado no caso dos demais Períodos de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator  $DI$  = produtório das taxas  $DI$  Over, na data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

$n_{DI}$  = número total de taxas  $DI$  Over, sendo " $n_{DI}$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa  $DI$  Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento;

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

onde:  $k = 1, 2, \dots, n$

$DI_k$  = Taxa  $DI$  Over divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator  $Spread$  = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$FatorSpread = \left\{ \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{N}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

onde:

$spread$  = 2, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

$N$  = 252;

$n$  = número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo " $n$ " um número inteiro;

DT = número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo "DT" um número inteiro;

DP = número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

- 1ª) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 2ª) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- 3ª) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DP" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- 4ª) O fator resultante da expressão  $(FatorDI \times FatorSpread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento."; e

"5.1. (...)

(a) (...)

(ii) dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias corridos do término de cada exercício social, declaração do Diretor de Relação com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações da Emissora descritas nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão, bem como relatório demonstrativo dos Limites e Índices Financeiros, explicitando as rubricas e descrevendo as contas consideradas nos cálculos dos Limites e Índices Financeiros;"

#### **Cláusula Quinta – DAS RATIFICAÇÕES E DA CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO**

Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes da Escritura de Emissão que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento, sendo transcrita abaixo a versão consolidada da Escritura de Emissão, refletindo as alterações referidas na Cláusula Quarta acima:

#### **"INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES DA GAFISA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, como emissora, (a) **GAFISA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, n.º 4.777, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora") e, como agente fiduciário da presente emissão e nela interveniente, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 3ª emissão de debêntures da Emissora, (b) **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 04 – grupo 514, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), vêm por esta e em regular forma



5



de direito celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples da Gafisa S.A. (a “Escritura de Emissão”, a “Emissão” e as “Debêntures”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

### **Cláusula Primeira – DA AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização (i) da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 28 de novembro de 2005 (a “AGE”), e (ii) da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 16 de dezembro de 2005 (“a RCA”), nos termos do parágrafo 1º do artigo 59 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (conforme alterada, a “Lei das Sociedades por Ações”).

### **Cláusula Segunda – DOS REQUISITOS**

A Emissão das Debêntures será feita com observância dos seguintes requisitos:

#### **2.1. Registro na Comissão de Valores Mobiliários**

2.1.1. A Emissão será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (a “CVM”), na forma da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976 (conforme alterada, a “Lei n.º 6.385/76”), da Lei das Sociedades por Ações, bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.1.2. A Emissão será realizada no âmbito do primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures da Emissora, o qual tem prazo de duração de 2 (dois) anos contados da data do seu arquivamento na CVM e valor de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Programa”), conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 1º de março de 2005. O Programa foi arquivado na CVM sob n.º CVM/SRE/PRO/2005/008, em 29 de abril de 2005, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 e eventuais alterações posteriores (“Instrução CVM n.º 400/03”).

#### **2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação da Ata da AGE e da Ata da RCA**

2.2.1. A ata da AGE foi arquivada na JUCESP em 2 de dezembro de 2005, sob n.º 352.940/05-0 e publicada no Diário oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta Mercantil, em 1º de dezembro de 2005.

2.2.2. A ata RCA será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta Mercantil, nos termos da legislação em vigor.

#### **2.3. Registro da Escritura de Emissão**

Esta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

#### **2.4. Registro na Associação Nacional dos Bancos de Investimento**

A distribuição pública das Debêntures (a “Oferta”) será registrada na Associação Nacional dos Bancos de Investimento (a “ANBID”), no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de concessão do registro da Oferta pela CVM, em atendimento ao Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

### **2.5. Registro para Negociação**

As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário no SDT - Sistema de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições de Mercado Financeiro (“ANDIMA”) e operacionalizado pela CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação (“CETIP”), sendo os negócios liquidados e as Debêntures custodiadas segundo as normas e procedimentos da CETIP; e para negociação no mercado secundário, (i) no SND - Sistema Nacional de Debêntures (“SND”), administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP, e (ii) no Sistema de Negociação BOVESPA FIX (“BOVESPA FIX”) da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA (“BOVESPA”), com os negócios liquidados e as Debêntures custodiadas na Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia (“CBLC”). As Debêntures submeter-se-ão aos controles de compensação e liquidação da CETIP e/ou da CBLC, conforme o caso.

## **Cláusula Terceira – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

### **3.1. Séries**

A Emissão será realizada em uma única série.

### **3.2. Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão será de R\$ 112.310.000,00 (cento e doze milhões, trezentos e dez mil reais), sendo R\$ 12.310.000,00 (doze milhões, trezentos e dez mil reais) referentes à colocação de Lote Suplementar e Quantidade Adicional (conforme definidos abaixo), nos termos do item 4.1.2.2. abaixo.

### **3.3. Quantidade de Debêntures**

Serão emitidas 11.231 (onze mil, duzentas e trinta e uma) Debêntures, sendo 1.231 (mil, duzentas e trinta e uma) Debêntures referentes à colocação de Lote Suplementar e Quantidade Adicional (conforme definidos abaixo), nos termos do item 4.1.2.2. abaixo.

### **3.4. Destinação de Recursos**

Os recursos obtidos por meio da Emissão destinar-se-ão às seguintes finalidades, de acordo com as seguintes proporções:





- (i) aproximadamente R\$ 92.310.000,00 (noventa e dois milhões, trezentos e dez mil reais) serão utilizados para o desenvolvimento de novos negócios da Emissora, construção de empreendimentos imobiliários em andamento e capital de giro; e
- (ii) aproximadamente R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) serão utilizados para pagamento de uma dívida da Emissora (contraída para o desenvolvimento regular de seus negócios e para capital de giro), que tem vencimento em 4 de outubro de 2009, data de emissão em 14 de novembro de 2004 e remuneração correspondente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC acrescido de juros de 14,15% ao ano.

### 3.5. Número da Emissão

Esta Escritura de Emissão representa a 3ª emissão de debêntures da Emissora, sendo a 2ª no âmbito do Programa.

### 3.6. Banco Mandatário e Agente Escriurador

O banco mandatário e agente escriturador da Emissão será o Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 - Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04 ("Banco Mandatário").

### 3.7. Limite Legal e Limite do Programa

3.7.1. A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que o capital social da Emissora, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, é de R\$ 221.693.647,03 (duzentos e vinte e um milhões, seiscentos e noventa e três mil, seiscentos e quarenta e sete reais e três centavos).

3.7.2. O valor total da Emissão, incluindo-se montante referente à colocação do Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional, atende ao limite imposto às emissões de debêntures pela Emissora no âmbito do Programa.

## Cláusula Quarta – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

### 4.1. Colocação e Plano de Distribuição

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob regime de garantia firme e de melhores esforços de colocação, com intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para colocação por meio do sistema do SDT, administrado pela ANDIMA e operacionalizado pela CETIP, mediante observância do Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) descrito no item 4.1.2. abaixo.

4.1.2. As Debêntures serão colocadas junto ao público de acordo com o seguinte plano de distribuição ("Plano de Distribuição"):





4.1.2.1. As Debêntures serão colocadas junto a investidores considerados como qualificados nos termos da Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, e fundos de investimento, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos. As instituições financeiras responsáveis pela coordenação e colocação da Oferta, com expressa anuência da Emissora, organizarão a colocação das Debêntures perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, sendo permitida, inclusive, a coleta de intenções de investimento, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, por meio do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo).

4.1.2.2. Em razão das condições de mercado e demanda dos investidores para aquisição das Debêntures, (i) o valor total da Oferta foi aumentado por lote suplementar, a critério dos coordenadores da Oferta e com a anuência expressa da Emissora ("Lote Suplementar") e (ii) a quantidade de Debêntures emitidas foi aumentada, à critério da Emissora e com a anuência expressa dos coordenadores da Oferta ("Quantidade Adicional"), em 12,31% (doze vírgula trinta e um por cento). As Debêntures objeto de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional serão colocadas observados os procedimentos aplicáveis às demais Debêntures objeto da Oferta.

4.1.2.2.1. Os recursos eventualmente captados com a colocação de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional de Debêntures serão utilizados para o desenvolvimento de novos negócios da Emissora, construção de empreendimentos imobiliários em andamento e capital de giro.

4.1.2.3. Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM n.º 400/03 e conforme deliberação da AGE, a Oferta somente poderá ser concluída mediante distribuição total das Debêntures, sendo que as Debêntures objeto de Lote Suplementar e/ou Quantidade Adicional não serão utilizadas para cômputo do cálculo ora mencionado.

4.1.2.4. Na hipótese de não conclusão da Oferta, por qualquer motivo, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado Debêntures receberão, da Emissora, por meio dos coordenadores da Oferta, os montantes já utilizados na integralização de Debêntures no prazo a ser indicado no anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), que não será superior a 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), deduzidos dos encargos e tributos devidos, corrigidos pela Remuneração (conforme abaixo definida) calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização até a data de restituição dos valores pela Emissora, por meio dos coordenadores da Oferta aos investidores.

4.1.2.5. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, conforme previsto acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição das Debêntures cujos valores tenham sido restituídos.

4.1.3. A colocação pública das Debêntures somente terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM e da publicação do Anúncio de Início.

## 4.2. Data de Emissão das Debêntures

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 1º de dezembro de 2005 (a “Data de Emissão”).

#### **4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures**

O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (o “Valor Nominal Unitário”).

#### **4.4. Forma e Conversibilidade**

4.4.1. As Debêntures serão da forma escritural, não conversíveis em ações da Emissora.

4.4.2. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela instituição financeira responsável pela escrituração das Debêntures, o Banco Mandatário. Adicionalmente, será expedido pelo SND o “Relatório de Posição de Ativos” acompanhado de extrato em nome do titular da Debênture, emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados no SND. Para as Debêntures depositadas na CBLC, será emitido extrato de custódia em nome do titular da Debênture.

#### **4.5. Espécie e Garantia Adicional**

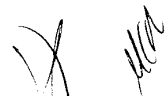
4.5.1. As Debêntures serão da espécie quirografária.

4.5.2. Como garantia das obrigações da Emissora referentes às Debêntures, será celebrado, nesta data, nos termos do Artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/04, o “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e Outros Direitos” (“Contrato de Cessão”) entre, de um lado, a Emissora e sociedades de propósito específico por ela controladas (“SPEs”) (as SPEs em conjunto com a Emissora, a “Devedora Fiduciante”) e, de outro lado, o Agente Fiduciário, como representante legal dos titulares das Debêntures, na qualidade de credor fiduciário (“Credor Fiduciário”). Para fins de formalização da garantia acima referida, o Contrato de Cessão será levado a registro, pela Emissora, nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos dentro de 10 (dez) dias úteis contados da data de sua celebração. Após o referido registro, a Emissora deverá encaminhar uma via original do Contrato de Cessão ao Agente Fiduciário, para que este efetue a verificação e validade da garantia concedida aos titulares das Debêntures.

4.5.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Devedora Fiduciante (i) cederá e comprometer-se-á a ceder, de tempos em tempos, sob regime fiduciário, aos titulares das Debêntures, direitos de crédito imobiliários detidos pela Devedora Fiduciante, referentes à operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis (a) prontos com alvará municipal para a habitação e (b) em construção, mas que serão habitáveis até a data de 1º de setembro de 2009, e que atendam a certos critérios de elegibilidade estabelecidos no Contrato de Cessão e (ii) outros direitos relativos à conta corrente (“Conta Vinculada”) na qual serão creditados os pagamentos referentes aos direitos de crédito imobiliários acima referidos (“Direitos de Crédito”). Em caso de descumprimento,



10



pela Emissora, de suas obrigações referentes às Debêntures, o Agente Fiduciário executará a garantia acima referida em benefício dos titulares das Debêntures.

4.5.2.2. Ainda de acordo com o Contrato de Cessão, será estabelecido que:

(a) durante todo o período compreendido entre a data de liquidação (encerramento) da Oferta das Debêntures e 1º de outubro de 2006, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o critério de avaliação a ser descrito no Contrato de Cessão ("Critério de Avaliação"), a, no mínimo, 33% (trinta e três por cento) do saldo não amortizado das Debêntures em circulação, atualizado e acrescido da Remuneração abaixo definida ("Saldo Devedor"), devendo tal percentual ser elevado até 55% (cinquenta e cinco por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de outubro de 2006;

(b) durante todo o período compreendido entre 2 de outubro de 2006 e 1º de agosto de 2007, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) do Saldo Devedor, devendo tal percentual ser elevado até 77% (setenta e sete por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de agosto de 2007;

(c) durante todo o período compreendido entre 2 de agosto de 2007 e 1º de junho de 2008, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no mínimo, 77% (setenta e sete por cento) do Saldo Devedor, devendo tal percentual ser elevado até 100% (cem por cento) do Saldo Devedor até o dia 1º de junho de 2008, sendo que (i) no mínimo 55% (cinquenta e cinco por cento) de tais Direitos de Crédito deverão, necessariamente, ser referentes à operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis prontos com alvará municipal para a habitação e (ii) até no máximo 45% (quarenta e cinco por cento) de tais Direitos de Crédito poderão ser referentes à operações de compra e venda de imóveis em construção, mas que serão habitáveis até no máximo 1º de setembro de 2009;

(d) durante todo o período compreendido entre 2 de junho de 2008 e 1º de setembro de 2009, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a, no mínimo, 100% (cem por cento) do Saldo Devedor, sendo que (i) no mínimo 55% (cinquenta e cinco por cento) de tais Direitos de Crédito deverão, necessariamente, ser referentes à operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis prontos com alvará municipal para a habitação e (ii) até no máximo 45% (quarenta e cinco por cento) de tais Direitos de Crédito poderão ser referentes à operações de compra e venda de imóveis em construção, mas que serão habitáveis até no máximo 1º de setembro de 2009; e

(e) durante todo o período compreendido entre 2 de setembro de 2009 e a Data de Vencimento, a Devedora Fiduciante deverá assegurar que o Credor Fiduciário tenha a posse direta e indireta de Direitos de Crédito em valor equivalente, de acordo com o Critério de Avaliação, a 100% (cem por cento) do Saldo Devedor, sendo que 100% (cem por cento) de tais Direitos de Crédito deve-



11



ção, necessariamente, ser referentes à operações de compra e venda de unidades autônomas de imóveis prontos com alvará municipal para a habitação.

4.5.2.2.1. Os percentuais sobre o Saldo Devedor acima referidos poderão também ser mantidos, alternativamente, mediante a entrega, pela Devedora Fiduciante, de recursos em moeda corrente nacional, para crédito na Conta Vinculada, cuja movimentação será controlada pelo Credor Fiduciário e/ou por terceiro por ele contratado, às expensas da Emissora.

4.5.2.3. O Agente Fiduciário, e/ou terceiro por ele contratado às expensas da Emissora, será responsável pelo controle e supervisão do cumprimento, pela Devedora Fiduciante, do disposto acima, bem como de todas as suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão.

#### **4.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização**

4.6.1. As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva subscrição e integralização.

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição.

#### **4.7. Prazo de Vencimento**

As Debêntures terão prazo de vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 1º de dezembro de 2010 (“Data de Vencimento”).

#### **4.8. Amortização**

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado de acordo com o seguinte cronograma: 30 (trinta) parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 1º de julho de 2008 e o último na Data de Vencimento, ou seja, em 1º de dezembro de 2010.

4.8.2. Em cada pagamento de amortização, conforme definido acima, será efetuado o pagamento de 1/30 (um trinta avos) do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação.

#### **4.9. Remuneração**

4.9.1. As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios, a partir da Data de Emissão, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário não amortizado, e estabelecidos com base na taxa média dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no Informativo Diário, disponível em sua página na *Internet* (<http://www.cetip.com.br>) e no jornal “Gazeta Mercantil”, edição nacional, ou, na falta deste, em outro jornal de grande circulação (a “Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* de 2,00% (dois por cento), conforme definido em procedimento de *bookbuilding* conduzido pelos coordenadores da Oferta (“Procedimento de *Bookbuilding*”) e ratificada pela RCA (o “Acréscimo sobre a Taxa DI”, sendo a Taxa DI e o A-

cr scimo sobre a Taxa DI, em conjunto, referidos como a “Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures desde a Data de Emissão, ou da data de vencimento do último Período de Capitalização (conforme definido abaixo), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = \{VNe \times [(FatorDI \times FatorSpread) - 1]\},$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário para o primeiro Período de Capitalização, ou Valor Nominal Unitário não amortizado no caso dos demais Períodos de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das taxas DI Over, na data de início de capitalização, inclusive, até a data de cáculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

$n_{DI}$  = número total de taxas DI Over, sendo “ $n_{DI}$ ” um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento;

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

onde:  $k = 1, 2, \dots, n$

$DI_k$  = Taxa DI Over divulgada pela CETIP, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

$$FatorSpread = \left\{ \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{N}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

onde:

$spread = 2$ , conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

$N = 252$ ;

$n$  = número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;

$DT$  = número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo "DT" um número inteiro;

$DP$  = número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

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

2ª) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

3ª) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4ª) O fator resultante da expressão  $(FatorDI \times FatorSpread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.9.2. Entre a Data de Emissão e 1º de junho de 2008, inclusive, a Remuneração será devida semestralmente e, a partir de 1º de julho de 2008, inclusive, até a Data de Vencimento, a Remuneração será devida mensalmente, nas datas definidas abaixo (cada data de pagamento da Remuneração, uma "Data de Pagamento de Remuneração").

4.9.3. O período de capitalização da Remuneração (o "Período de Capitalização") é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período.

4.9.4. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.9.5. O primeiro pagamento da Remuneração das Debêntures será realizado em 1º de junho de 2006 e o último será realizado na Data de Vencimento.



Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures:

1º de junho de 2006	1º de agosto de 2009
1º de dezembro de 2006	1º de setembro de 2009
1º de junho de 2007	1º de outubro de 2009
1º de dezembro de 2007	1º de novembro de 2009
1º de junho de 2008	1º de dezembro de 2009
1º de julho de 2008	1º de janeiro de 2010
1º de agosto de 2008	1º de fevereiro de 2010
1º de setembro de 2008	1º de março de 2010
1º de outubro de 2008	1º de abril de 2010
1º de novembro de 2008	1º de maio de 2010
1º de dezembro de 2008	1º de junho de 2010
1º de janeiro de 2009	1º de julho de 2010
1º de fevereiro de 2009	1º de agosto de 2010
1º de março de 2009	1º de setembro de 2010
1º de abril de 2009	1º de outubro de 2010
1º de maio de 2009	1º de novembro de 2010
1º de junho de 2009	1º de dezembro de 2010
1º de julho de 2009	

4.9.6. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de Debêntures quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, aplicar-se-á o disposto nos itens abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração das Debêntures.

4.9.7. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados (i) do primeiro dia em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Geral de Debenturistas (no modo e prazos previstos no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para deliberar, em comum acordo com a Emissora, observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13/03 e/ou regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, será utilizada, para o cálculo de quaisquer obrigações previstas, a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de Debêntures quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

4.9.8. Caso não haja acordo sobre a nova remuneração entre a Emissora e titulares de Debêntures representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por umas das alternativas a seguir estabelecidas, obri-



gando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- (i) a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures neste caso será a última Taxa DI disponível; ou
- (ii) a Emissora deverá amortizar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu consequente cancelamento, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá a Data de Vencimento. Nesta alternativa, caso a Emissora pretenda realizar a amortização das Debêntures em mais de uma data, a amortização deverá ser realizada de forma *pro rata* entre os titulares de Debêntures em circulação. Durante o cronograma estipulado pela Emissora para amortização das Debêntures e até a amortização integral das Debêntures será utilizada outra remuneração, que será definida pelos titulares de Debêntures e apresentada à Emissora na Assembléia Geral de Debenturistas a que se refere o item 4.9.8. acima. Caso esta outra nova 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 úteis.

#### 4.10. Repactuação

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

#### 4.11. Aquisição Facultativa

4.11.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação, por preço não superior ao Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva aquisição, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações.

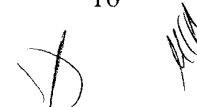
4.11.2. As Debêntures objeto desse procedimento poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Emissora ou ser colocadas no mercado.

#### 4.12. Vencimento Antecipado

4.12.1. O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento pela Emissora do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro*



16



*rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, na ocorrência das seguintes hipóteses:

(a) pedido de auto-falência ou de falência não elidido no prazo legal, decretação de falência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, da Emissora, suas controladas ou coligadas;

(b) falta de pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário e/ou da Remuneração e de quaisquer outros valores devidos aos titulares de Debêntures nas respectivas datas de vencimento, não sanada em 2 (dois) dias corridos contados da respectiva data de vencimento;

(c) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, que não as descritas no item (b) acima, não sanada no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;

(d) não cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;

(e) protesto de títulos com valor unitário ou agregado, de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora seja responsável, ainda que na condição de garantidora, não sanado no prazo de 5 (cinco) dias corridos. O valor acima referido será reajustado, desde a Data de Emissão, pelo IGPM;

(f) inadimplemento ou vencimento antecipado de qualquer dívida da Emissora superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais). O valor acima referido será reajustado, desde a Data de Emissão, pelo IGPM;

(g) não cumprimento das obrigações da Devedora Fiduciante previstas no Contrato de Cessão;

(h) exceto se previamente autorizado pelos titulares de Debêntures reunidos em Assembléia Geral de Debenturistas, com aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, na ocorrência de qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário/acionário, ou, ainda, a incorporação, fusão ou cisão da Emissora;

(i) no caso de as declarações e garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Cessão serem descumpridas e/ou provarem-se falsas, incorretas, incompletas ou enganosas;

(j) no caso de alienação, desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de disposição, pela Emissora, de ativos permanentes de valor equivalente ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que possa afetar a sua capacidade econômico-financeira;

(k) se houver alteração ou modificação do objeto social da Emissora de forma que a Emissora deixe de atuar como incorporadora e construtora imobiliária;



(l) caso as duas agências de classificação de risco de renome internacional que venham a avaliar a Emissora atribuam à Emissão *rating* inferior a “BBB” ou equivalente, em escala nacional;

(m) na hipótese de pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, pela Emissora, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(n) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu contravalor em outras moedas, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data estipulada para pagamento. O valor referido acima será reajustado, desde a Data de Emissão pelo IGPM;

(o) não observância, pela Emissora, enquanto houver Debêntures em circulação, dos seguintes índices e limites financeiros (“Índices e Limites Financeiros”):

- i)  $\frac{\text{Dívida Total} - \text{Dívida SFH} - \text{Disponibilidades}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 75\%$  (setenta e cinco por cento);
- ii)  $\frac{\text{Total de Recebíveis}}{\text{Dívida Total}} \geq 2,0$  (dois);
- iii)  $\text{Dívida Total} - \text{Disponibilidades} < \text{R\$}400.000.000,00$  (quatrocentos milhões de reais).

A) Para os fins do disposto neste item:

(a) Disponibilidade é a somatória do caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras da Emissora.

(b) Dívida SFH é a 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).

(c) Patrimônio Líquido é o patrimônio líquido da Emissora excluídos os valores da conta “reservas de reavaliação”, se houver.

(d) Total de Recebíveis é a soma da conta “clientes de construção” com a conta “clientes de incorporação e venda de imóveis” de curto e longo prazo da Emissora, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora.

(e) Dívida Total é o somatório das dívidas onerosas da Emissora e de suas subsidiárias consideradas proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas, junto à pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros, emissões de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional.

B) Os Índices e Limites estabelecidos acima serão apurados pelo Agente Fiduciário semestralmente, com base nas informações financeiras consolidadas da Emissora apresentadas à CVM.

4.12.1.1. Para os fins de que trata essa Escritura de Emissão, “Data de Vencimento Antecipado” será qualquer uma das seguintes datas: (i) na hipótese dos eventos previstos nas alíneas (a) e (b)



18



do item 4.12.1. acima, a data de vencimento antecipado das Debêntures será a data em que ocorrer quaisquer dos eventos ali referidos, quando o vencimento antecipado das Debêntures será declarado automaticamente pelo Agente Fiduciário; (ii) ocorrendo os demais eventos previstos nas alíneas do item 4.12.1. acima, a data de vencimento antecipado das Debêntures será a data em que se realizar a Assembléia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.12.2. abaixo, se tal Assembléia Geral aprovar o vencimento antecipado das Debêntures, sendo que o Agente Fiduciário deverá comunicar à Emissora sobre o eventual vencimento antecipado das Debêntures no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, de acordo com a Cláusula Nona abaixo.

4.12.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos no item 4.12.1. acima, com exceção dos eventos previstos nas suas alíneas (a) e (b) acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que for constatada ocorrência do referido evento ou do fim do período de cura, conforme o caso, Assembléia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

4.12.3. Após a realização da Assembléia Geral de Debenturistas mencionada no item 4.12.2. acima, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures, acrescido da Remuneração e outros encargos devidos até a data do efetivo pagamento, a menos que titulares de Debêntures que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação optem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures.

4.12.4. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 10 (dez) dias úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, nos termos da Cláusula Nona desta Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.14. abaixo.

4.12.4.1. As Debêntures objeto do procedimento descrito no item 4.12.4. serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

#### **4.13. Amortização Extraordinária e Pagamento Antecipado da Remuneração**

4.13.1. A Emissora reserva-se o direito de amortizar extraordinariamente as Debêntures em circulação, a partir de 1º de dezembro de 2006, mediante publicação de "Aviso aos Debenturistas", com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data pretendida para pagamento da amortização.

4.13.2. A amortização extraordinária poderá ser total ou parcial, pelo Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou

da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data de pagamento da amortização das Debêntures, acrescido de prêmio equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento). A amortização de que trata este item deverá atingir todas as Debêntures, na mesma proporção.

#### **4.14. Multa e Juros Moratórios**

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (hum por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso.

#### **4.15. Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

Sem prejuízo do disposto no item 4.14. supra, o não comparecimento do titular de Debêntures para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

#### **4.16. Local de Pagamento**

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP e/ou pela CBLC, conforme o caso. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP e/ou à CBLC terão os seus pagamentos realizados junto ao Banco Mandatário.

#### **4.17. Prorrogação dos Prazos**

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP e/ou pela CBLC, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### **4.18. Publicidade**

Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos titulares de Debêntures, deverão ser publicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas” em pelo menos um dos jornais utilizados pela Emissora para efetuar as publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações e pela legislação da CVM.

#### 4.19. Imunidade dos Debenturistas

Caso qualquer titular de Debênture goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

### Cláusula Quinta – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

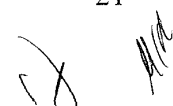
5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

(a) Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (i) cópia de seus demonstrativos financeiros anuais completos, na mesma data em que tais demonstrativos forem entregues à CVM, acompanhados de parecer dos auditores independentes, demonstrativos estes que serão preparados de acordo com a regulamentação brasileira e os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (ii) dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias corridos do término de cada exercício social, declaração do Diretor de Relação com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações da Emissora descritas nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão, bem como relatório demonstrativo dos Limites e Índices Financeiros, explicitando as rubricas e descrevendo as contas consideradas nos cálculos dos Limites e Índices Financeiros;
- (iii) dentro de no máximo 45 (quarenta e cinco) dias corridos do término do primeiro semestre social, relatório demonstrativo do cumprimento dos Limites e Índices Financeiros, explicitando as rubricas e descrevendo as contas consideradas nos cálculos dos Limites e Índices Financeiros;
- (iv) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que, razoavelmente, lhe venha a ser solicitada;
- (v) cópia das informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM n.º 202/93, com a mesma periodicidade prevista para o envio dessas informações à CVM;
- (vi) na mesma data da publicação, as informações veiculadas na forma prevista no item 4.18. acima;
- (vii) avisos aos titulares de Debêntures, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração que de alguma forma envolvam o interesse dos titulares de Debêntures, a exclusivo critério



21



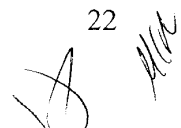


da Emissora, nos mesmos prazos previstos na Instrução CVM n.º 202/93 ou, se ali não previstos, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

- (viii) informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do descumprimento, sem prejuízo do disposto na letra (f) abaixo;
  - (ix) dentro de, no máximo, 120 (cento e vinte) dias corridos após o término de cada exercício social, ou em até 5 (cinco) dias corridos após sua divulgação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco da Emissão, contratada na forma da alínea “q” abaixo;
  - (x) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário;
- (b) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
  - (c) manter sempre atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM e disponibilizar aos seus acionistas e aos titulares de Debêntures as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações;
  - (d) manter, em adequado funcionamento, um órgão para atender, de forma eficiente, os titulares de Debêntures ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
  - (e) convocar, nos termos da Cláusula Sétima, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
  - (f) informar o Agente Fiduciário imediatamente sobre a ocorrência de qualquer evento previsto no item 4.12. da Cláusula Quarta desta Escritura de Emissão;
  - (g) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
  - (h) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
  - (i) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante



22





o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;

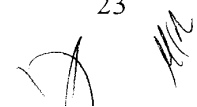
- (j) manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes;
- (k) não praticar qualquer ato em desacordo com o Estatuto Social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os titulares das Debêntures;
- (l) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (m) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, o Agente Fiduciário e sistema de negociação no mercado secundário no SND e no BOVESPA FIX;
- (n) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão;
- (o) cumprir com o disposto no Contrato de Cessão e responsabilizar-se por tal cumprimento em nome das SPes;
- (p) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
- (q) contratar e manter contratada, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, agência de *rating* que divulgue relatório, com periodicidade pelo menos anual, com a súmula da classificação de risco das Debêntures.

5.2. As despesas a que se refere o item 5.1.(n). acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (b) extração de certidões;
- (c) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, sendo que os valores relativos a essas despesas estarão limitados àqueles usualmente incorridos pela Emissora em relação aos seus próprios empregados, para suas viagens e hospedagem;



23



- (d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos titulares de Debêntures.

5.2.1. O crédito do Agente Fiduciário, por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos titulares de Debêntures, que não tenha sido saldado na forma do item 5.1.(n) desta Cláusula Quinta, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

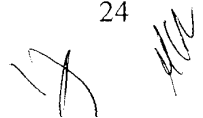
5.2.2. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de Debêntures deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de Debêntures e, posteriormente conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de Debêntures incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos titulares de Debêntures. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de Debêntures, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de Debêntures para cobertura do risco de sucumbência.

#### **Cláusula Sexta – DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

6.1. A Emissora nomeia e constitui agente fiduciário da Emissão, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar perante ela, Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de Debêntures.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara sob as penas da lei, que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas Cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;



- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28/1983;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (i) verificou a regularidade da constituição da garantia real das Debêntures, formalizada por meio do Contrato de Cessão, bem como o valor dos Direitos de Crédito dados em garantia, e que verificará a manutenção de sua suficiência e exequibilidade; e
- (j) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

6.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, a seguinte remuneração:

- a) Parcelas trimestrais de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), vencendo-se a primeira em 5 (cinco) dias corridos após a assinatura desta Escritura de Emissão;
- b) O valor das parcelas será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Mercado – IGPM (calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV) a partir de 1º de dezembro de 2005 e até a data de pagamento de cada parcela, calculado *pro rata die*, se necessário;
- c) ao valor da remuneração serão acrescidos os tributos incidentes sobre os honorários (Contribuição Social Sobre Lucro Líquido – CSLL, Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição para o Plano de Integração Social – PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS) às alíquotas vigentes na data dos respectivos pagamentos, bem como quaisquer outros que venham a incidir diretamente sobre a remuneração ora estabelecida, excetuando-se o Imposto sobre a Renda;
- d) a remuneração prevista no item (a) acima será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências referentes às Debêntures não sanadas pela Emissora;
- e) a remuneração do Agente Fiduciário compreende a elaboração de um relatório anual, na forma estipulada na Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983;



- f) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, sendo tais despesas de responsabilidade da Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após sua prévia aprovação;
- g) em caso de inadimplência da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de Debêntures deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de Debêntures, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de Debêntures incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares de Debêntures. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares de Debêntures, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares de Debêntures para cobertura do risco da sucumbência.

6.4.1. Não estarão incluídas na remuneração do Agente Fiduciário despesas com especialistas, caso sejam necessárias, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, desde que comunicadas à Emissora com 15 (quinze) dias de antecedência.

6.5. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM ou nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (a) proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (e) promover, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCESP, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários ao referido registro;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de Debêntures acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do Foro da sede da Emissora;
- (h) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (i) convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (j) comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) elaborar relatórios destinados aos titulares de Debêntures, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
  - a. eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
  - b. alterações estatutárias ocorridas no período;
  - c. comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
  - d. posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - e. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
  - f. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
  - g. pagamento de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;



- h. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; e
- i. relação dos bens e valores entregues à sua administração.
- (l) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior aos titulares de Debêntures até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
  - a. na sede da Emissora;
  - b. na sede do Agente Fiduciário;
  - c. na CVM;
  - d. na BOVESPA e na CETIP; e
  - e. na sede da instituição financeira responsável pela coordenação da colocação das Debêntures.
- (m) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos titulares de Debêntures que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item anterior;
- (n) manter atualizada a relação dos titulares de Debêntures e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Banco Mandatário, à BOVESPA e à CETIP;
- (o) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (p) notificar os titulares de Debêntures, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos da ocorrência do evento, a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM, à BOVESPA e à CETIP;
- (q) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (r) acompanhar, calcular e apurar os Índices e Limites, na periodicidade prevista nesta Escritura de Emissão; e
- (s) verificar a regularidade da constituição da garantia das Debêntures, representada pelo Contrato de Cessão, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade; e





- (t) verificar o cumprimento, pela Emissora, da obrigação de manter contratada agência classificadora de risco para atualização do relatório de classificação de risco da Oferta, nos termos do item 5.1.(q) da Cláusula Quinta acima, e encaminhar cópia de eventuais atualizações à ANBID, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a respectiva divulgação.

6.6. Sem prejuízo do disposto no item 4.12. acima, o Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos titulares de Debêntures na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) requerer a intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora;
- (c) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos titulares de Debêntures; e
- (d) representar os titulares de Debêntures em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

6.7. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembléia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 5 (cinco) dias úteis antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a substituição, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo agente fiduciário superior à ora avençada.

6.7.1. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos titulares de Debêntures, pedindo sua substituição.

6.7.2. É facultado aos titulares de Debêntures, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembléia Geral Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

6.7.3. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a



29





primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembléia Geral de Debenturistas.

6.7.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM n.º 28/1983 e eventuais normas posteriores.

6.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado na JUCESP junto com a presente.

6.7.5.1 O agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos titulares de Debêntures em forma de aviso nos termos do item 4.18. acima.

6.7.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

#### **Cláusula Sétima – DA ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS**

7.1. Os titulares de Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia Geral, 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 titulares de Debêntures.

7.2. A Assembléia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

7.3. Aplicar-se-á à Assembléia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3.1. A presidência da Assembléia Geral de Debenturistas caberá, conforme quem a tenha convocado, na forma do item 7.2. desta Cláusula Sétima, respectivamente, ao Agente Fiduciário, à Emissora, ao debenturista eleito pelos demais debenturistas presentes ou àquele que for designado pela CVM.

7.4. A Assembléia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

7.5. Cada Debênture em circulação, conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, cujas deliberações, ressalvadas as exceções previstas nesta Escritura de Emissão e no item abaixo, serão tomadas por titulares de Debêntures representando 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

7.5.1. Quaisquer alterações no prazo de vigência das Debêntures, nas garantias das Debêntures, sua Remuneração (com exceção da deliberação de que trata o item 4.9.8. acima), no quorum de deliberação das assembléias gerais de titulares de Debêntures e nos eventos de vencimento antecipado, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, deverão ser aprovadas por titulares de Debêntures representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

7.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas como Debêntures em circulação aquelas Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes ao seu controlador ou a qualquer de suas controladas e coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de segundo grau.

7.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembléias Gerais de Debenturistas.

7.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas para prestar aos titulares de Debêntures as informações que lhe forem solicitadas.

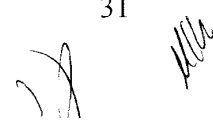
#### **Cláusula Oitava – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e a emissão e a colocação das Debêntures não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto o Contrato de Cessão ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou



31



- sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) a Emissora tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
  - (f) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
  - (g) as Demonstrações Financeiras da Emissora, datadas de 31 de dezembro de 2002, 2003 e 2004, assim como as informações financeiras referentes aos períodos encerrados em 30 de setembro de 2004 e 2005, representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;
  - (h) o prospecto do Programa (“Prospecto”) e seu suplemento referente às Debêntures (“Suplemento”) conterão, na data de publicação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Emissora, no contexto da Emissão e necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações foram dadas;
  - (i) as informações e declarações contidas no Prospecto e no Suplemento em relação à Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
  - (j) exceto pelas contingências informadas no Prospecto e no Suplemento, não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora, em suas condições financeiras ou outras, ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;
  - (k) não há qualquer ligação entre ela e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
  - (l) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

### **Cláusula Nona – DAS NOTIFICAÇÕES**

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qual-



32



quer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

**Para a Emissora:**

Gafisa S.A.  
Avenida Nações Unidas, n.º 4.777, 9º andar  
05477-000 - São Paulo - SP  
At.: Alceu Duílio Calciolari  
Depto.: Diretoria Administrativa-Financeira  
Tel.: (11) 3025-9191  
Fax: (11) 3025-9217  
E-mail: dcalciolari@gafisa.com.br

**Para o Agente Fiduciário:**

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Avenida das Américas 4.200, Sala 514, Bloco 4,  
22640-102 – Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sr. Maurício da Costa Ribeiro  
Tel.: (21) 3385-4565  
Fax: (21) 3385-4046  
E-mail: mribeiro@pentagonotruster.com.br

**Para o Banco Mandatário e Agente Escriturador:**

Banco Itaú S.A.  
Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, n.º 707  
04344-902 - São Paulo – SP  
At.: Sr. José Nilson Cordeiro  
Tel.: (11) 5029-1317  
Fax: (11) 5029-1917  
E-mail: jose-nilson.cordeiro@itau.com.br

9.2. As comunicações referentes à esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

**Cláusula Décima – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares de Debêntures em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou

remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

10.3. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

#### **Cláusula Onze – DO FORO**

11.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.”

#### **Cláusula Sexta – DO FORO**

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Aditamento a Emissora e o Agente Fiduciário, em 2 (duas) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

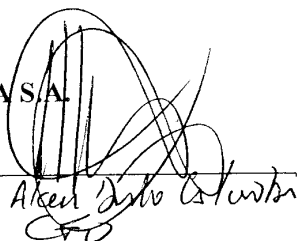
São Paulo, 16 de dezembro de 2005.



*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples da Gafisa S.A., celebrado em 16 de dezembro de 2005*

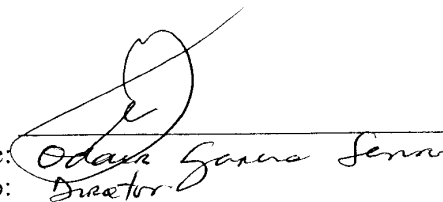
**GAFISA S.A.**

Nome:  
Cargo:



Alceu Roberto Costa

Nome:  
Cargo:

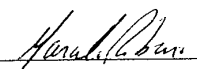


Odair Gomes Senna



*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da  
3ª Emissão de Debêntures Simples da Gafisa S.A., celebrado em 16 de dezembro de 2005*

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

  
Nome: MARCELO DA COSTA RIBEIRO  
Cargo: PROCURADOR

Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_