

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRÁFICA, EM
SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI
RESIDENCIAL S.A.

ENTRE

ROSSI RESIDENCIAL S.A.,
como Emissora,

E

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
Representando o titular adquirente da debênture objeto da presente emissão

Datado de

25 de setembro de 2008



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado

ROSSI RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, 3º andar, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Emissora");

e, de outro lado,

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, representando o debenturista subscritor e adquirente da debênture objeto da presente emissão ("Debenturista"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante simplesmente denominada Agente Fiduciário ("Agente Fiduciário");

Vêm por meio desta firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, Não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Oferta Pública de Distribuição, da Rossi Residencial S.A. ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 25 de setembro de 2008 ("RCA"), na qual foi aprovada a 2ª Emissão de 1 (uma) Debênture Simples, Não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, com valor nominal unitário de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Debênture" e "Emissão").

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

1.2. Foram delegados pela RCA poderes à Diretoria da Emissora para tomar todas as providências necessárias à implementação da Emissão da Debênture incluindo, mas não se limitando, à contratação do agente fiduciário, do banco mandatário e instituição depositária, podendo ainda celebrar a escritura de emissão da Debênture e eventuais aditamentos, o contrato de colocação e os demais contratos, documentos e publicações relativos à Emissão, bem como praticar todos os atos necessários à realização da Emissão.

CLÁUSULA II - REQUISITOS

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

2.1 Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação da Ata da RCA

A RCA que aprovou a presente Emissão foi realizada em 25 de setembro de 2008, levada a arquivamento na Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP") e, tão logo arquivada, será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo.

2.2 Inscrição da Escritura na Junta Comercial do Estado de São Paulo

Esta Escritura será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), conforme disposto no artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3 Dispensa de Registro na CVM

A Emissão não será registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em conformidade com a dispensa automática de registro prevista no artigo 5º, inciso II, da Instrução nº400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400").

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive mark, and the second is a more elaborate, flowing signature.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

2.4 Apresentação de Informações e Registro na Associação Nacional dos Bancos de Investimento

A Emissão será registrada na Associação Nacional dos Bancos de Investimento ("ANBID") em atendimento ao "Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", de 1º de setembro de 2008.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

De acordo com o Estatuto Social da Emissora, o objeto social da Emissora compreende a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda.

3.2 Número da Emissão

A presente Escritura contempla a 2ª Emissão Pública de Debênture da Emissora.

3.3 Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data da Emissão, conforme definido a seguir.

3.4 Quantidade de Debêntures e Número de Séries

A Emissão será realizada em Série Única, constituída de 1 (uma) Debênture.

3.5 Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização da Debênture serão destinados à expansão das atividades comerciais da Emissora.

3.6 Colocação e Procedimento de Distribuição

A Debênture será objeto de oferta pública, conduzida sob regime de garantia firme, observando os termos e condições definidos no Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição, em Regime de Garantia Firme, de Debênture Simples, Não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Oferta Pública da Distribuição da Rossi Residencial S.A., a ser celebrado entre a Emissora e o Banco Votorantim S.A. ("Coordenador" e "Contrato de Colocação").

3.7 Distribuição e Negociação

3.7.1. A Debênture será registrada para colocação no mercado primário através do SDT - Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a Debênture liquidada e custodiada na CETIP.

3.7.2. A Debênture não será registrada para negociação no mercado secundário, porém, contará com registro e custódia no SND - Módulo Nacional de Debêntures ("SND"). O posterior registro para negociação da Debênture no mercado de bolsa ou de balcão organizado deverá ser objeto de registro prévio na CVM, conforme disposto no artigo 2º, § 2º, da Instrução CVM nº 400.

3.8 Limite da Emissão

A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, uma vez que o Valor Total da Emissão, somado ao saldo devedor das debêntures da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única da Emissora, de R\$317.113.800,00 (trezentos e dezessete milhões, cento e treze mil e oitocentos reais) em 30 de junho de 2008, não ultrapassa o capital social da Emissora, em 30 de junho de 2008, de R\$445.117.135,30 (quatrocentos e quarenta e cinco milhões, cento e dezessete mil, cento e trinta e cinco reais e trinta centavos).

3.9 Banco Mandatário e Instituição Depositária

O banco mandatário e instituição depositária da Emissão será o Banco Bradesco S.A. ("Banco Mandatário" e "Instituição Depositária"/"Escriturador").

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DA DEBÊNTURE

4.1 Características Básicas

4.1.1

Data da Emissão:

Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão da Debênture será o dia 26 de setembro de 2008 ("Data da Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade:** A Debênture é simples, não-conversível em ações.

4.1.3. **Espécie:** A Debênture é da espécie quirografária.

4.1.4 **Forma:** A Debênture possui forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.

4.1.5 **Prazo e Data de Vencimento:** A Debênture terá prazo de vencimento de 36 (trinta e seis) meses a contar da Data de Emissão, com vencimento final em 26 de setembro de 2011 ("Data de Vencimento"). Por ocasião da Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento, em moeda corrente, do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme definido a seguir, acrescido da Remuneração, conforme definido a seguir.

4.1.6 **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário da Debênture é de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data da Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7 **Quantidade de Debêntures e Número de Séries:** Será emitida 1 (uma) Debênture em lote único e indivisível, em série única.

4.2 Remuneração

4.2.1. A Debênture fará jus a uma remuneração, a partir da Data de Emissão, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, que contemplará juros remuneratórios pós-fixados, correspondentes a 100% (cem por cento) da taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "over extra-grupo", expressa na forma percentual ao ano,



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (a "Taxa DI"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, acrescidos de *spread* de 3,50% a.a. (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido abaixo ("Remuneração").

4.2.1.1. 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, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento dos juros correspondente ao período em questão ("Período de Capitalização"). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.2.1.2. 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.

4.2.1.3. **Fórmula de Cálculo de Remuneração:** O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI, sendo " n_{DI} " um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI de ordem k, relativa ao período d_k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento;

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

onde:

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 até n_{DI} ;

DI_k = Taxa DI, de ordem k, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

d_k = número de dia(s) útil(eis) correspondente(s) ao prazo de validade da Taxa DI, de ordem k, sendo " d_k " um número inteiro;

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

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

onde:

spread = 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos)

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

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.

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

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.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

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

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

4.2.1.4. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, será utilizada, em sua substituição, para apuração de "TDI_k", a 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 pelo Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

4.2.1.5. **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 Assembléia de Debenturista (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 regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração a ser aplicado ("Taxa Substitutiva"). A Assembléia de Debenturista 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 e quando do cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura serão utilizadas as fórmulas da Cláusula 4.2.1.3 e para a apuração de "TDI_k", será considerada a última Taxa DI conhecida.

4.2.1.6. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembléia de Debenturista, a referida Assembléia de Debenturista não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios das Debênture.

4.2.1.7. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e Debenturista, 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 Assembléia de Debenturista, qual a alternativa escolhida:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

- (a) a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a Debênture, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembléia de Debenturista, pelo seu Valor Nominal Unitário não amortizado nos termos da Escritura, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável à Debênture a ser resgatada e, conseqüentemente, cancelada, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada para a apuração de "TDI_k", a última Taxa DI conhecida; ou
- (b) A Emissora deverá amortizar integralmente a Debênture, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá o prazo de vencimento e as amortizações originalmente programadas da Debênture. Durante o prazo de amortização da Debênture pela Emissora, a periodicidade do pagamento da Remuneração continuará sendo aquela estabelecida na Cláusula 4.4 a seguir, observado que, até a amortização integral da Debênture será utilizada uma Taxa Substitutiva definida pelo Debenturista em Assembléia de Debenturista e apresentada à Emissora na referida Assembléia de Debenturista, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Caso a Taxa Substitutiva 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.

4.3. Amortização

A Debênture será amortizada mensalmente em 25 (vinte e cinco) parcelas mensais e consecutivas a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão, iniciando-se em 26 de setembro de 2009 (cada uma, "Data de Amortização"), respeitados os seguintes percentuais:

Parcela de Amortização	Data de Amortização	Percentual de Amortização do Valor Nominal Unitário	Valor da Amortização (em R\$)
1	26.09.2009	4,00%	1.600.000,00



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Parcela de Amortização	Data de Amortização	Percentual de Amortização do Valor Nominal Unitário	Valor da Amortização (em R\$)
2	26.10.2009	4,00%	1.600.000,00
3	26.11.2009	4,00%	1.600.000,00
4	26.12.2009	4,00%	1.600.000,00
5	26.01.2010	4,00%	1.600.000,00
6	26.02.2010	4,00%	1.600.000,00
7	26.03.2010	4,00%	1.600.000,00
8	26.04.2010	4,00%	1.600.000,00
9	26.05.2010	4,00%	1.600.000,00
10	26.06.2010	4,00%	1.600.000,00
11	26.07.2010	4,00%	1.600.000,00
12	26.08.2010	4,00%	1.600.000,00
13	26.09.2010	4,00%	1.600.000,00
14	26.10.2010	4,00%	1.600.000,00
15	26.11.2010	4,00%	1.600.000,00
16	26.12.2010	4,00%	1.600.000,00
17	26.01.2011	4,00%	1.600.000,00
18	26.02.2011	4,00%	1.600.000,00
19	26.03.2011	4,00%	1.600.000,00
20	26.04.2011	4,00%	1.600.000,00
21	26.05.2011	4,00%	1.600.000,00
22	26.06.2011	4,00%	1.600.000,00
23	26.07.2011	4,00%	1.600.000,00
24	26.08.2011	4,00%	1.600.000,00
25	26.09.2011	4,00%	1.600.000,00

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

Os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sempre no 26º vigésimo sexto) dia de cada mês, após terem decorridos 2 meses de carência contados da Data da Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de novembro de 2008 e o último na Data Vencimento (“Datas de Pagamento da Remuneração”)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

4.5. Local de Pagamento

Os pagamentos a que faz jus o Debenturista serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP.

4.6. Prorrogação dos Prazos

Caso um determinado vencimento coincida com dia em que não exista expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, inclusive pelo Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devem ser realizados pela CETIP, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.7. Encargos Moratórios

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida ao Debenturista, o valor em atraso será atualizado pela curva de Remuneração estabelecida na Cláusula 4.2 (“Valor em Atraso Atualizado”) até a data do efetivo pagamento. Sobre o Valor em Atraso Atualizado incidirão (i) multa moratória convencional de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento e apurados pelo regime de juros simples, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurado os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.



4.9. Preço de Subscrição, Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

4.9.1. A Debênture será subscrita e integralizada, no mercado primário, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* deste a Data de Emissão até a data de integralização, de acordo com o disposto na Cláusula 4.2 desta Escritura.

4.9.2. Os prazos de integralização e subscrição da Debênture serão estipulados no Contrato de Colocação, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

4.10. Repactuação

Não haverá repactuação da Debênture.

4.11. Publicidade

Considerando que a Debênture é de lote único e indivisível, detida por apenas um Debenturista, todos os atos e decisões que, de qualquer forma, vierem a envolver direta ou indiretamente, os interesses do Debenturista, deverão ser, obrigatoriamente, comunicados sob a forma de “Aviso ao Debenturista”, a ser enviado através de carta com aviso de recebimento aos endereços do Agente Fiduciário e do Debenturista e através de envio de mensagem aos correios eletrônicos do Agente Fiduciário e do Debenturista, sendo que tais comunicados serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo de recebimento do “aviso de recebimento” expedido pelo correio e protocolo de recebimento de correio eletrônico.

4.12. Certificado de Debênture

Não será emitido certificado representativo das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade da Debênture será comprovada pelo extrato emitido pelo Banco Mandatário e Escriturador. As Debêntures custodiadas na CETIP terão a titularidade comprovada pelo extrato expedido por esta Câmara.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

4.13. Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para a Debênture.

4.14. Imunidade de Debenturista

Caso o Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de valores relativos à Debênture, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

CLÁUSULA V - ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA

Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser arquivados na JUCESP.

CLÁUSULA VI - RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

6.1 Resgate Antecipado

A Debênture desta Emissão não estará sujeita a resgate antecipado pela Emissora.

6.2 Aquisição Facultativa

6.2.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir a Debênture em circulação, por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, observando o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei nº 6.404/76.

CLÁUSULA VII - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1 Observado o disposto nesta Cláusula VII, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas à Debênture e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário não amortizado da Debênture, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos nos termos desta Escritura independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, mediante entrega à Emissora de simples comunicação por escrito, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada um, um “Evento de Inadimplemento”):

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à Debênture, não sanada em 1 (um) dia útil contado da data do descumprimento;
- (b) descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada à Debênture 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, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove 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 declarações ou garantias prestadas pela Emissora em sua Debênture e/ou no Contrato de Colocação;
- (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 controladoras, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores;



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

- (f) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, requerimento de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora;
- (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 de dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) não realizar a recompra da Debênture nos termos e nos prazos estabelecidos na Cláusula 8.1.21 abaixo;
- (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, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão 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 do protocolo da apresentação de informações relacionadas à Emissão junto à CVM, sem que haja anuência prévia do Debenturista;
- (l) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Emissora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M/FGV;
- (m) protesto legítimo de títulos contra a Emissora em valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), por cujo pagamento a Emissora seja responsável, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M/FGV, salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis constados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda (iii) forem prestadas garantias em juízo;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

(n) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias 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 do Debenturista titular da Debênture da Série Única de Debênture em sede de Assembléia de Debenturista especialmente convocada para esse fim;

(p) transferência de controle acionário direto e indireto da Emissora sem que haja aprovação do Debenturista;

(q) não obstante o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, e observado o disposto na alínea "q1" abaixo, em caso de fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas controladas e que cumulativamente:

- (i) o valor de transação exceda a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora na data da transação; e
- (ii) tal transação não tenha sido aprovada pelo Debenturista;

(q1) Na hipóteses prevista na alínea "q" acima, caso haja uma incorporação em que o valor da transação represente menos de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, na data da transação, o disposto na referida alínea não surtirá efeito.

(r) inobservância pela Emissora das obrigações estabelecidas na Cláusula VIII a seguir; e

(s) alteração do objeto social da Emissora, previsto em seu Estatuto Social, de modo que sua atividade principal deixe de ser a incorporação imobiliária, construção ou atividades correlatas ao setor imobiliário.

7.1.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento, exceção feita ao indicado na alínea "a", o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia de Debenturista para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado da Debênture de série única.

7.1.1.1. Em caso de declaração do vencimento antecipado da Debênture de série única pelo Debenturista titular ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento imediato do saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, 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, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios.

CLÁUSULA VIII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1 Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor da Debênture não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

8.1.1. Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) dentro de, no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre social de cada ano, cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo trimestre social;
- (b) dentro de, no máximo 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social acompanhada do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem como cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência às demonstrações financeiras, ao sistema de contabilidade, gestão ou às contas da Emissora bem como declaração do Diretor de Relação com Investidores atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura;



- (c) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pela Instrução CVM nº 202, de 6 de dezembro de 1993 (conforme alterada), nos prazos ali previstos e, dentro de no máximo 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos trimestres encerrados em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de cada ano, cópia de suas Informações Trimestrais (ITRs), acompanhadas de relatório dos auditores independentes, bem como declaração do Diretor de Relação com Investidores atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes na Escritura;
- (d) com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, notificação da convocação de qualquer Assembléia Geral, e prontamente fornecer cópias de todas as atas de todas as Assembléias Gerais, bem como a data e ordem do dia da assembléia a realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, se instalado, que de alguma forma envolvam o Estatuto Social da Emissora ou sejam relativas à Debênture;
- (e) os avisos ao Debenturista, fatos relevantes e atas de assembléias que de alguma forma envolvam os interesses do Debenturista em até 01 (um) dia útil após as respectivas publicações;
- (f) em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para a Debênture que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, pelo Agente Fiduciário;
- (g) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativa a um Evento de Inadimplemento ou a esta Escritura, imediatamente após o seu recebimento;
- (h) no mesmo dia de sua publicação, o respectivo Edital de Convocação de qualquer Assembléia Geral, e, prontamente, cópias de todas as atas de todas as Assembléias Gerais, que de alguma forma envolvam o Estatuto Social da Emissora ou sejam relativas à Debênture;



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

- (i) informações sobre o descumprimento de qualquer cláusula, termos ou condições desta Escritura, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.1.10 abaixo; e
- (j) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante o Debenturista no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva Data de Vencimento.

8.1.2. Proceder à adequada publicidade dos dados econômicos - financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais.

8.1.3. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, e permitir que representantes do Agente Fiduciário ou de auditor independente por este contrato tenha acesso irrestrito, em data previamente acordada com a Companhia, a qual não poderá exceder a dois dias úteis contados de solicitação do Agente Fiduciário: (i) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; (ii) aos livros e aos demais registros contábeis de Emissora, quando deliberado pela Assembléia de Debenturista.

8.1.4. Convocar, nos termos da Cláusula X desta Escritura, Assembléia de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça.

8.1.5. Cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, com o envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhes forem solicitadas.

8.1.6. Submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

8.1.7. Manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM, nos termos das Instruções CVM aplicáveis, e fornecer aos seus acionistas e ao Debenturista as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, quando solicitado.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

8.1.8. Manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, ao Debenturista, podendo utilizar, para esse fim, a estrutura e os órgãos destinados ao atendimento de seus acionistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço.

8.1.9. Não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura.

8.1.10. Notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras e outras) ou nos negócios da Emissora que possa impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e da Debênture.

8.1.11. Notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a ocorrência do evento.

8.1.12. Informar imediatamente ao Agente Fiduciário sobre qualquer mudança ou imprecisão que afete de forma relevante, diretamente ou indiretamente, as informações prestadas no Contrato de Colocação ou na Debênture.

8.1.13. Informar à CETIP o valor e a data de pagamento de todo e qualquer rendimento ou remuneração referente à Debênture.

8.1.14. Obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas na presente Escritura, ou para assegurar a legalidade, validade e exeqüibilidade dessas obrigações.

8.1.15. Manter válidas e regulares as licenças ambientais relevantes pertinentes às suas atividades, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir a licenças cuja falta, perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas à Debênture.

The block contains three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a stylized, cursive 'R'. The middle signature is a more complex, flowing cursive script. The signature on the right is a cursive 'G' followed by a vertical line and a small flourish.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

8.1.16. Aplicar recursos obtidos por meio da Emissão da Debênture estritamente conforme descrito na Cláusula 3.5 acima.

8.1.17. Cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos.

8.1.18. Fornecer ao Agente Fiduciário, sempre que por ele solicitado, informações acerca do andamento atualizado dos processos e procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais dos quais a Emissora figure como parte, bem como informá-lo em até 02 (dois) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento de qualquer decisão judicial relevante que implique em condenação da Emissora a obrigação cujo cumprimento implique em dispêndio igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

8.1.19. Manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa;

8.1.20. Tomar todas as medidas necessárias para:

- (a) Preservar todos os direitos, títulos de propriedade, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos necessários para a condução dos seus negócios, diretas ou indiretas, dentro do respectivo objeto social e das práticas comerciais usuais;
- (b) Manter em boas condições os bens utilizados na condução de seus negócios, diretas ou indiretas, excetuando-se pelo desgaste normal;
- (c) Pagar ou de outra forma quitar, quando devidas, observados os períodos de carência aplicáveis, todas as suas obrigações inclusive, mas sem limitação, as de natureza fiscal, trabalhista e comercial; e
- (d) Manter os bens necessários para condução de suas atividades principais adequadamente segurados por seguradoras de primeira linha, conforme práticas correntes em seu setor de atuação.

8.1.21. Adquirir, caso haja alteração do acionista controlador da Emissora, a Debênture, à opção do Debenturista se não aceitar permanecer como Debenturista da Emissora após a alteração de seu controle acionário. A oferta de compra será comunicada ao Debenturista



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

através de aviso específico publicado no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da efetiva mudança da titularidade do controle acionário, definido este como sendo a data de assinatura do contrato de compra e venda das ações de titularidade do acionista controlador que lhe conferem tal poder, com prazo de 10 (dez) dias para a manifestação do Debenturista, contado a partir da publicação do aviso e nos termos dos procedimentos nele descritos. A aquisição pela Emissora da Debênture, na hipótese de alteração de acionista controlador conforme aqui previsto, deverá ocorrer em até 20 (vinte) dias contados da data da manifestação do Debenturista. Para efeito do disposto nesta Escritura "acionista controlador" será a pessoa, natural ou jurídica, ou o grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto, ou sob controle comum, que: (i) seja titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembléia geral e o poder de eleger a maioria dos administradores da Companhia; e (ii) use efetivamente seu poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, consoante definição de "acionista controlador" prevista no Art. 116 da Lei das S.A., conforme alterada.

8.1.22. Contratar e manter contratado, às suas expensas, durante todo o prazo de vigência da Debênture, (i) banco mandatário e instituição depositária e (ii) agente fiduciário.

8.1.23. Efetuar o pagamento de todas as despesas razoáveis comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos, inclusive, honorários advocatícios e outras despesas e custos razoáveis incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista, nos termos desta Escritura.

8.1.24. Informar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer mudança de controle acionário da Emissora.

8.1.25. Responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações diretamente prestadas nesta Escritura.

8.2. A Emissora se obriga a, até que o saldo devedor da Debênture não seja integralmente pago, observar as obrigações estabelecidas nas Cláusulas 8.1.9, 8.1.14, 8.1.17, 8.1.19 e 8.1.20.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA POSSI RESIDENCIAL S.A.

CLÁUSULA IX - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1 Nomeação

A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário do Debenturista desta Emissão, PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificado, o qual, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora o titular da Debênture.

9.2 Remuneração do Agente Fiduciário

Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (a) Parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), durante o prazo de vigência da Debênture, sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da presente Escritura e as demais no mesmo dia dos anos subseqüentes;
- (b) A remuneração prevista na alínea "a" acima será devida mesmo após o vencimento da Debênture, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- (c) As parcelas referentes à alínea "a" acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela referida na alínea "a" acima, até as datas de pagamento de cada parcela subseqüente, calculada *pro rata die* se necessário;
- (d) A remuneração não inclui as despesas razoáveis com publicações, transporte, alimentação, extração de certidões, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome e acompanhadas dos respectivos comprovantes, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas razoáveis com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA POSSI RESIDENCIAL S.A.

(e) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa de 2% (dois por cento) ao mês e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária;

(f) As remunerações serão acrescidas dos seguintes Impostos: (i) ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e (iv) quaisquer outros impostos, exceto o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e

(g) A remuneração cobre os serviços a serem prestados pela equipe técnica do Agente Fiduciário, bem como a participação do Agente Fiduciário em Assembléia de Debenturista, ressaltando a possibilidade do referido evento ser realizado na sede do Agente Fiduciário.

9.3. Substituição

9.3.1. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, morte ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembléia de Debenturista para a escolha do novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, pelo Debenturista ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a escolha, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

9.3.2. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma já prevista na presente Escritura, salvo se outra for negociada com a Emissora, sendo por esta aceita por escrito, prévia e expressamente.

9.3.3. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato ao Debenturista e à Emissora, pedindo sua substituição.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

9.3.4. É facultado ao Debenturista, após o encerramento do prazo para a distribuição da Debênture no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembléia de Debenturista especialmente convocada para esse fim.

9.3.5. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e eventuais normas posteriores.

9.3.6. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deve ser arquivada na JUCESP.

9.3.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da presente Escritura ou, no caso de agente fiduciário substituto, no dia da celebração do correspondente aditamento à Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou até a Data de Vencimento da Debênture.

9.3.8. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

9.4 Deveres

Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, ou na presente Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (a) Proteger os direitos e interesses do Debenturista, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de 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 na Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) Promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (f) Acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando o Debenturista acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) Emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições da Debênture, se for o caso;
- (h) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos, dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (i) Solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (j) Convocar, quando necessário, a Assembléia de Debenturista, conforme item 10.1 desta Escritura;
- (k) Enviar à CVM cópia da comunicação de convocação da Assembléia de Debenturista;
- (l) Comparecer à Assembléia de Debenturista a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, e enviar à CVM e à entidade do mercado de



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

balcão organizado em que for negociada a Debênture, no mesmo dia da Assembléia de Debenturista, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias corridos, cópia da ata da referida Assembléia;

- (m) Elaborar relatório destinado ao Debenturista, nos termos da alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

(m.1) 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;

(m.2) Alterações estatutárias ocorridas no período;

(m.3) Comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;

(m.4) Amortização, aquisição facultativa e pagamento de Remuneração da Debênture realizados no período;

(m.5) Acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio desta Emissão, de acordo com os dados obtidos perante os administradores da Emissora;

(m.6) Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;

(m.7) Declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;

(m.8) Relação dos bens e valores entregues à sua administração; e

- (n) Colocar à disposição o relatório de que trata a alínea "m" acima ao Debenturista no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:

(n.1) Sede da Emissora; e

(n.2) Seu escritório.

- (o) Comunicar, na forma do item 4.11, ou publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio



comunicando ao Debenturista que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "n" acima;

- (p) Manter atualizado o cadastro do Debenturista, seu endereço, mediante, inclusive, gestões perante a Emissora, a Instituição Depositária e a CETIP;
- (q) Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes da Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (r) Sem prejuízo do disposto na Cláusula VII acima, notificar o Debenturista, por edital e individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor dever ser enviada à CVM;
- (s) Examinar qualquer proposta ou iniciativa de alteração do estatuto social da Emissora que objetive mudar o objeto social da Emissora, cumprindo-lhe ou convocar a Assembléia de Debenturista para deliberar acerca de matéria, ou aprovar, nos termos do § 2º, artigo 57, da Lei das Sociedades por Ações, a alteração proposta; e
- (t) Convocar, quando necessário, a Assembléia de Debenturista.

9.5. Atribuições Específicas

9.5.1. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses do Debenturista e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, observados os termos e condições da Escritura:

- (a) Declarar antecipadamente vencida a Debênture e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) Requerer a falência da Emissora ou iniciar procedimento da mesma natureza quando aplicável;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

- (c) Tomar qualquer providência necessária para a realização do crédito do Debenturista; e
- (d) Representar o Debenturista em processo de falência, recuperação judicial e/ou recuperação extrajudicial, bem como intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "a" a "c" acima, se convocada a Assembléia de Debenturista, esta assim o autorizar.

9.6. Despesas

9.6.1. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos.

9.6.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula 9.6 será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.6.3. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Debenturista deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo Debenturista, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo Debenturista incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, desde que relacionadas à solução da inadimplência aqui referida, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante do Debenturista. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Debenturista, 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 10 (dez) dias corridos.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

9.6.4. As despesas a que se refere esta Cláusula 9.6 compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) Publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) Extração de certidões;
- (c) Locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (d) Eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses do Debenturista.

9.6.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos do Debenturista que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias da Debênture, se for o caso, preferindo a estas na ordem de pagamento.

9.7. Declaração

O Agente Fiduciário declara:

- (a) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404/76, e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (c) aceitar integralmente a Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) estar ciente da regulamentação aplicável, emanada do Banco Central do Brasil e da CVM.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

CLÁUSULA X - ASSEMBLÉIA DE DEBENTURISTA

10.1. Convocação

10.1.1. O Debenturista titular da Debênture emitida em série única poderá, a qualquer tempo, deliberar em sede de Assembléia de Debenturista, sobre matéria de seu interesse. As Assembléias de Debenturista podem ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelo Debenturista ou pela CVM.

10.1.2. Considerando que a Debênture é de lote único e indivisível, detida por apenas um Debenturista, a convocação dar-se-á nos termos do item 4.11 desta Escritura e, alternativa e complementarmente, por solicitação expressa e individual do Debenturista, através de anúncio publicado de acordo com as regras aplicáveis à publicação de anúncio de convocação de assembléias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações.

10.1.3. As Assembléias de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. As Assembléias de Debenturista em segunda convocação somente poderão ser realizadas em, no mínimo, 08 (oito) dias após a data marcada para a instalação das Assembléias em primeira convocação.

10.1.4. Independente de publicações e/ou avisos, será considerada regular a Assembléia de Debenturista a que comparecer o Debenturista.

10.1.5. As deliberações tomadas pelo Debenturista, no âmbito de suas competências legais, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora.

10.2. Quorum de Instalação

A Assembléia de Debenturista instalar-se-á mediante presença do Debenturista.

10.3. Quorum de Deliberação



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERTÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

10.3.1. Todas as matérias sujeitas à aprovação do Debenturista em sede de Assembleia de Debenturista deverão ser aprovadas pelo Debenturista, em sede de Assembleia de Debenturista, admitida a constituição de mandatário.

10.3.2. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Debenturista.

CLÁUSULA XI - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) É sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil;
- (b) Cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (c) Está devidamente autorizada a celebrar a presente Escritura, a emitir a Debênture e a cumprir suas respectivas obrigações previstas nesta Escritura, na Debênture, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) Esta escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;



- (e) A celebração da presente Escritura e a emissão da Debênture foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes e não infringem (i) seu Estatuto Social; ou (ii) qualquer lei ou restrição contratual que as vinculem ou afetem;
- (f) Exceto pelo registro: (i) da Debênture junto ao SDT; (ii) da Emissão junto à ANBID e (iii) da RCA e da Escritura junto a JUCESP; nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou da Debênture, ou para a realização da Emissão, as quais estarão em pleno vigor e efeito na data da liquidação.
- (g) A celebração da presente Escritura e a emissão da Debênture, não infringem qualquer contrato ou instrumento dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos.
- (h) Os balanços patrimoniais da Emissora auditados e datados de 31 de dezembro de 2005, 31 de dezembro de 2006, 31 de dezembro de 2007 e as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora referentes aos exercícios e trimestres à época encerrados, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas;
- (i) Não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo a Emissora perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa causar um impacto adverso relevante na sua situação financeira ou nas suas operações;
- (j) A Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;



- (k) A Emissora tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (l) A Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora, possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (m) Os representantes legais que assinam esta Escritura 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;
- (n) Não omitiu, ou omitirá, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômica - financeira ou judiciária da Emissora em prejuízo do Debenturista;
- (o) Não há fatos relativos à Emissora ou relativos à Debênture não divulgados ao mercado;
- (p) Não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (q) Não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (r) Manterão os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (s) O registro de companhia aberta da Emissora está atualizado na CVM;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

- (t) A Emissora está ciente de que o Coordenador não realizou auditoria legal na Emissora e/ou suas controladas, tendo se baseado exclusivamente nas declarações apresentadas pela Emissora e suas controladas na presente Escritura.

CLÁUSULA XII - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações

12.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, 5200 – Ed. Miami – 4º andar
05693-000, São Paulo – SP.

At.: Sr. Sérgio Pedroso Rossi Cuppoloni

Tel.: (11) 3759-7232

Fax: (11) 3759-0559

Correio Eletrônico: sergiorossi@rossiresidencial.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Sr. Carlos Alberto Bacha / Sr. Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

20050-005 – Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1773

Correio Eletrônico: pavarini@pavarini.com.br

Para a CETIP:

CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

Rua Líbero Badaró, 425 – 24º andar

CEP 01009-000 – São Paulo – SP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Tel.: (11) 3111-1596 / 3365-4925

Fax: (11) 3111-1564

Correio Eletrônico: cetip@cetip.com.br

Para o Banco Mandatário e Instituição Depositária:

Banco Bradesco S.A.

At.: Sr. José Donizetti de Oliveira

Cidade de Deus, s/nº, Prédio Amarelo, 2º andar

CEP 06029-900 – Osasco – SP

At.: Departamento de Ações e Custódia

Telefone: (11) 3684-3749

Fax: (11) 3684-2714

Correio Eletrônico: donizetti@bradesco.com.br

Para o Coordenador

Banco Votorantim S.A.

Avenida Roque Petroni Júnior 999, 15º andar,

CEP 04707-910, São Paulo, SP

At.: Sr. Roberto Roma

Telefone: (11) 3043-5612

Fac-símile: (11) 3043-5645

Correio Eletrônico: roberto.roma@bancovotorantim.com.br;

franco.gerodetti@bancovotorantim.com.br; joao.frizzo@bancovotorantim.com.br

12.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, 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 recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. 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 imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL, EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

12.2 Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3 Lei Aplicável

Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.4 Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

Esta Escritura e a Debênture constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as partes desde já que, independente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado da Debênture nos termos desta Escritura.

12.5 Irrevogabilidade; Sucessores

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

12.6 Independência das Disposições da Escritura

Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento,



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL, EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.7. Correção de Valores

Para fins de verificação do cumprimento das obrigações constantes desta Escritura, todos os valores de referencia nela constantes deverão ser corrigidos pelo IGP-M, ou na falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura da Escritura.

12.8. Despesas

A Emissora arcará com todos os custos (i) decorrentes da colocação pública da Debênture, incluindo todos os custos relativos à sua comunicação à CVM, e registro no SND e na ANBID; (ii) das taxas de registro; (iii) de registro de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, anúncio de início e encerramento e os atos societários da Emissora; e (iv) pelas despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário.

12.9. Foro

Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firma o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 25 de setembro de 2008



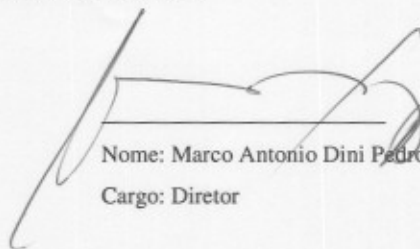
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Página de assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, Não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Oferta Pública de Distribuição, da Rossi Residencial S.A., datado de 25 de setembro de 2008.

ROSSI RESIDENCIAL S.A.



Nome: Heitor Cantegiani
Cargo: Diretor Superintendente

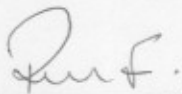


Nome: Marco Antonio Dini Pedroso
Cargo: Diretor

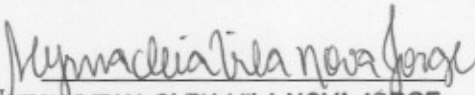
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, DA ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Página de assinatura do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão de Debênture Simples, Não Conversível em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Oferta Pública de Distribuição, da Rossi Residencial S.A., datado de 25 de setembro de 2008.

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: Rosilene Mayer Florêncio Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: PROCURADORA Cargo: promissory

Testemunhas:


Nome: MYRNA CLEIA VILA NOVA JORGE Nome: Elenice M. Rutiguei Palmieri
CPF: _____ CPF: RG/SSP/SP nº 19.460.875-X
CPF/MF nº 1.16.443.438-19

