

12 09

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA
FIDEJUSSÓRIA E GARANTIA ADICIONAL REAL SUJEITA A CONDIÇÃO SUSPENSIVA, EM 4
(QUATRO) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA TECNISA S.A.**

ENTRE

TECNISA S.A.
(EMISSORA),

MEYER JOSEPH NIGRI
(GARANTIDOR)

E

PLANNER TRUSTEE DTVMLTDA.
(AGENTE FIDUCIÁRIO)

**24 DE NOVEMBRO
DE 2009**

[Handwritten signatures and initials]

TECNISA
Dep. Jurídico



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA,
FIDEJUSSÓRIA E GARANTIA ADICIONAL REAL SUJEITA A CONDIÇÃO SUSPENSIVA, EM 4
(QUATRO) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DA TECNISA S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado

TECNISA S.A., companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Companhia” ou “Emissora”);

e, de outro lado

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente emissão (os “Debenturistas”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (o “Agente Fiduciário”),

e, na qualidade de interveniente prestador de garantia fidejussória,

MEYER JOSEPH NIGRI, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG. nº 4.900.007 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF. sob nº 940.088.258-00 (o “Fiador”), casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **LILIAN RAQUEL CZERESNIA NIGRI**, brasileira, casada, pedagoga, portadora da cédula de identidade RG. nº 9.036.129 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF. sob nº 213.514.998-58, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua José Maria Lisboa, nº 1.221, aptº 121, que comparece ao presente instrumento unicamente para fins de outorga uxória para prestação da fiança pelo Fiador para os fins do Artigo 1.647 do Código Civil,

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real Sujeita a Condição Suspensiva, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A., (a “Escritura”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO**

A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 11 de novembro de 2009 (a “RCA”), sendo que a

prestação da garantia real de alienação fiduciária aqui prevista é sujeita à aprovação pela Assembléia Geral de Acionistas da Emissora a ser realizada em até 30 dias a contar da data de assinatura desta Escritura (que é também a data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), e que constitui condição suspensiva de eficácia de tal garantia (a "AGE").

CLÁUSULA II REQUISITOS

A 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantia adicional real sujeita a condição suspensiva, em quatro séries ("Emissão" e "Debêntures"), e a distribuição pública pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (a "Instrução CVM 476"), das Debêntures (a "Oferta"), serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Registro na CVM

A Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição pública de que trata o Artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.

2.2. Arquivamento e Publicação da Ata da RCA

2.2.1. A ata da RCA foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (a "JUCESP"), em 17 de novembro de 2009, sob o nº 440.597/09-2, e será publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo (o "DOESP") e (ii) no jornal "O Estado de São Paulo", nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores (a "Lei das Sociedades por Ações").

2.2.2. A ata da AGE será arquivada na JUCESP e será publicada no (i) DOESP e (ii) no jornal "O Estado de São Paulo", nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Inscrição e Registro desta Escritura

Esta Escritura e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCESP, conforme disposto no Artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Registro para Colocação e Negociação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (o "SDT"), administrado e

operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (a “CETIP”), sendo a distribuição liquidada através da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 2.4.2. abaixo, no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (o “SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP.

2.4.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.4.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por Investidor Qualificado, conforme disposto no Artigo 13 da Instrução CVM 476, e respeitadas as demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o Artigo 3º do Estatuto Social da Emissora, a Emissora tem por objeto social (i) a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; e (ii) a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Escritura constitui a 1ª Emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

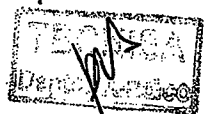
3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de Reais)

3.4. Número de Séries

3.4.1. A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, as quais serão distribuídas em uma única data.

3.5. Colocação e Procedimento de Distribuição.

3.5.1. As Debêntures serão objeto de distribuição sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do Banco BTG Pactual S.A. (o “Coordenador Líder”), nos termos do Instrumento Particular de Contrato de



Coordenação, Colocação e Distribuição da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real Sujeita a Condição Suspensiva, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A., celebrado nesta data entre a Emissora e o Coordenador Líder (o "Contrato de Colocação", a Escritura, o Contrato de Colocação, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (definido abaixo) e qualquer Contrato de Garantia Substituta (definido abaixo) que venha a ser celebrado no Futuro, serão doravante designados "Documentos da Oferta").

3.5.2. A Emissora não poderá realizar uma nova emissão de debêntures antes que a totalidade das Debêntures da presente Emissão seja colocada ou que seja cancelado o saldo das Debêntures não colocadas.

3.5.3. Exceto conforme o disposto no parágrafo único do Artigo 9 da Instrução CVM 476 a Emissora não poderá realizar outra oferta pública de Debêntures da mesma espécie da presente Emissão dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da presente Emissão, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

3.5.4. O plano de distribuição da Oferta seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 (o "Plano de Distribuição"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar até no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

3.5.4.1. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

3.5.4.2. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento de contato de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta.

3.5.4.3. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Coordenador Líder organizará o Plano de Distribuição, tendo como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e alterações posteriores, incluindo, mas não se limitando a (i) instituições financeiras; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas físicas ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$300.000,00 (trezentos mil Reais) e que,

adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (v) fundos de investimento, respeitado o disposto na Cláusula 3.5.4.4 abaixo; (vi) administradores de carteira e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (vii) regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios (os "Investidores Qualificados").

3.5.4.4. Nos termos da Instrução CVM 476 e para os fins da Cláusula 3.5.4.3 acima, (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no item (iv) da Cláusula 3.5.4.3 acima deverão subscrever, no âmbito da Oferta, no mínimo, uma Debênture.

3.5.4.5. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures; serão atendidos os clientes Investidores Qualificados do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Qualificados, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

3.6. Limite da Emissão

3.6.1. A Emissão atende aos limites previstos no Artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, tendo em vista que o valor da Emissão é inferior ao capital social nominal da Emissora, que, nos termos do Artigo 4º do seu Estatuto Social, é, na data de assinatura desta Escritura, de R\$668.858.315,00 (seiscentos e sessenta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, trezentos e quinze Reais).

3.7. Banco Mandatário e Escriturador

3.7.1. O banco mandatário e escriturador da Emissão será o Banco Bradesco S.A. (o "Banco Mandatário" e o "Banco Escriturador").

3.8. Destinação dos Recursos

3.8.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures serão destinados exclusivamente às suas necessidades de capital de giro.

3.9. Garantia Fidejussória

3.9.1. As Debêntures são garantias por fiança ("Fiança"), constituída neste ato, prestada pelo Fiador qualificado no preâmbulo desta Escritura que, por este instrumento e na melhor forma de direito, se obriga, na qualidade de devedor solidário e principal pagador de todas as obrigações decorrentes desta Escritura, até sua final liquidação, com renúncia expressa aos benefícios previstos nos Artigos 827, 835, 837, 838 e 839, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (o "Código Civil"), e Artigo 595, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (o "Código de Processo Civil"), sendo a Fiança limitada ao valor máximo de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

3.9.2. A Fiança aqui referida é prestada pelo Fiador em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará até o integral cumprimento, pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura, exceto se de outra forma a Fiança for liberada nos termos estabelecidos nesta Escritura.

3.9.3. As Debêntures de cada uma das Séries compartilharão a Fiança aqui prestada proporcionalmente ao valor de cada Série e em igualdade de condições.

3.9.4. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor dos Debenturistas desta Emissão não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

3.10. Garantia Adicional Real

3.10.1. As Debêntures contarão com garantia adicional de alienação fiduciária sobre 56.147.129 (cinquenta e seis milhões, cento e quarenta e sete mil, cento e vinte e nove) quotas de emissão da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (as "Quotas" e a "Windsor", respectivamente), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva, em primeiro grau, celebrado em 24 de novembro de 2009, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, com a interveniência da Windsor ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").

3.10.2. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas foi celebrado sob condição suspensiva e somente produzirá efeitos a partir da aprovação da outorga da garantia real pelos acionistas da Emissora em Assembléia Geral, que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data de assinatura desta Escritura (que é também a data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas).

3.10.3. Conforme laudo de avaliação das propriedades imóveis da Windsor, levantado em outubro de 2009, cuja cópia foi entregue ao Agente Fiduciário, a garantia real de alienação

fiduciária aqui descrita será limitada ao valor de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), garantindo, portanto, de forma parcial as Debêntures, observado referido limite.

3.10.4. As Debêntures de cada uma das Séries compartilharão a garantia real aqui descrita proporcionalmente ao valor de cada Série e em igualdade de condições.

3.11. Possibilidade e Mecanismo de Substituição de Garantias

3.11.1 Será facultado à Emissora propor a substituição das garantias outorgadas na forma descrita nas Cláusulas 3.9 (garantia fidejussória) e 3.10 (garantia real adicional) acima ao Agente Fiduciário, que deverá aceitar tal substituição, desde que observadas as condições e atendidos os requisitos previstos nesta Cláusula 3.11 a seguir.

3.11.2 A garantia a ser oferecida em substituição às garantias existentes deverá necessariamente ser constituída sob a forma de alienação fiduciária e recair sobre propriedades imóveis ou participações societárias (ações ou quotas) de emissão de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, que tenham como objeto social a atividade de desenvolvimento imobiliário (os "Ativos Elegíveis").

3.11.3 Os Ativos Elegíveis deverão ser avaliados por uma das seguintes empresas: Mercatto Assessoria e Avaliações S/C Ltda., Engeval Engenharia de Avaliação Ltda., Consult Consultoria Engenharia e Avaliações S/C Ltda. ou Dexter Engenharia S/C Ltda., e o respectivo laudo de avaliação será apresentado ao Agente Fiduciário.

3.11.3.1 Caso o ativo apresentado seja constituído de participações societárias sobre projetos que estejam em fase anterior ao registro do respectivo memorial de incorporação, o laudo de avaliação poderá versar sobre a(s) propriedade(s) imóvel(is) detida(s) pela sociedade em questão, e o valor da participação societária será obtido através do valor de avaliação de referida(s) propriedade(s), considerando a sua destinação para desenvolvimento de negócio imobiliário, subtraído do valor o Endividamento da sociedade e os Ônus que recaem sobre tal(is) imóvel(is), sendo o resultado dividido pelo número de quotas ou ações emitidas pela sociedade e multiplicado pelo número de ações ou quotas objeto da garantia a ser constituída.

3.11.3.2 "Endividamento" significa o somatório de todas as dívidas junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo, mas não se limitando a, empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, excluídas operações de mútuo e adiantamentos feitos pelos sócios da sociedade, e/ou empresas do mesmo grupo, ressalvado o disposto no item 6.2 do Anexo 3.11.4-A.

3.11.3.3 "Ônus" significa o somatório do valor de todos e quaisquer gravames, ônus ou garantias reais que eventualmente recaiam sobre o(s) imóvel(is), ressalvado o disposto no item 6.2 do Anexo 3.11.4-A.

3.11.4 A Emissora, quando optar pela substituição das garantias existentes, convocará reunião de Conselho de Administração para deliberar sobre tal substituição e elaborará o documento de constituição de garantia sobre o ativo que deseja apresentar em garantia, conforme os modelos anexos à presente Escritura (Anexo 3.11.4-A – Modelo de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas e Anexo 3.11.4-B – Modelo de Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Imóvel), devidamente preenchidos, assinados e acompanhados do respectivo laudo de avaliação, e apresentará cópia da ata de reunião do conselho de administração e 3 (três) vias originais de tal contrato devidamente assinado ao Agente Fiduciário para assinatura (o "Contrato de Garantia Substituta").

3.11.4.1 A substituição das garantias existentes se dará primeiramente em relação à Fiança e, após seja totalmente liberada a Fiança, poderá se dar em substituição a garantias reais de alienação fiduciária existentes sobre ativos da Emissora. Neste caso, a Emissora indicará ao Agente Fiduciário qual o ativo objeto de garantia existente que deseja substituir mediante a constituição da nova garantia.

3.11.4.2 Observado o disposto na Cláusula 3.11.3.1, o laudo de avaliação apresentado deverá referir-se ao ativo propriamente oferecido em garantia, ou seja, avaliação de ações ou de quotas, quando se tratar de participação societária, e avaliação de imóveis, quando se tratar de bens imóveis.

3.11.5 Ao receber o Contrato de Garantia Substituta devidamente assinado, o Agente Fiduciário deverá verificar (i) a sua conformidade com o respectivo modelo anexo à presente Escritura, (ii) a conformidade dos valores constantes do Contrato de Garantia Substituta com os valores constantes do respectivo laudo de avaliação, (iii) a devida assinatura do Contrato de Garantia Substituta pelos representantes legais da Emissora, e (iv) que o valor do ativo oferecido em garantia para substituição constante do laudo de avaliação é igual ou maior do que o valor da garantia a ser substituída, observado o disposto na Cláusula 3.12 abaixo, no prazo de até 2 (dois) dias úteis. Caso haja alguma inconsistência nos referidos documentos, este deverá devolver os documentos à Emissora indicando as inconsistências encontradas. Caso os documentos estejam corretos e completos, este deverá assinar as 3 (três) vias originais do Contrato de Garantia Substituta e devolvê-lo à Emissora para as providências de registro descritas no respectivo Contrato de Garantia Substituta, também no prazo de até 2 (dois) dias úteis, sob pena de ser

responsabilizado por prejuízos que causar à Emissora, na hipótese de descumprimento do prazo previsto.

3.11.5.1 Para fins de verificação dos valores mencionados no subitem (iv) acima, o Agente Fiduciário deverá utilizar os últimos laudos de avaliação dos ativos a serem substituídos disponível, qual seja o laudo utilizado para constituição da garantia sobre tal ativo ou o laudo de avaliação apresentado anualmente pela Emissora nos termos da Cláusula 3.12.2 abaixo.

3.11.6 A Emissora deverá, então, proceder a todos os registros necessários à perfeita constituição dos direitos reais de garantia em benefício dos debenturistas, especialmente, no caso de bens imóveis, o registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, no caso de ações ou quotas de sociedade controlada, nos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da sede da Emissora, do Agente Fiduciário e da sociedade controlada em questão, bem como no livro de registro de ações ou no contrato social da sociedade controlada, conforme o caso.

3.11.7 Uma vez que todos os registros e requisitos de constituição da garantia tenham sido atendidos, a Emissora enviará os comprovantes dos respectivos registros ao Agente Fiduciário, bem como cópias registradas do Contrato de Garantia Substituta. Após o recebimento de tal documentação pelo Agente Fiduciário, este deverá verificar a documentação e caso tal documentação esteja correta e, de fato, constitua o direito real de garantia sobre o novo ativo, a garantia anterior estará automaticamente liberada, sem prejuízo, deverá o Agente Fiduciário emitir, em pelo menos 2 (duas) vias, um termo de liberação da garantia a ser substituída, conforme os modelos anexos à presente Escritura (Anexo 3.11.7-A – Modelo de Termo de Liberação de Garantia Fidejussória e Anexo 3.11.7- B – Modelo de Termo de Liberação de Garantia Adicional Real), devidamente preenchido e assinado, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, não havendo manifestação do Agente Fiduciário no prazo estipulado, a garantia considerar-se-á automaticamente liberada, e o Agente Fiduciário deverá ser responsabilizado por sua omissão.

3.11.7.1 Caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, o Agente Fiduciário poderá contratar um dos seguintes escritórios de advocacia: Souza, Cescon, Barriau e Flesch Advogados, Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados, Pinheiro Neto Advogados, Duarte Garcia, Caselli Guimarães e Terra Advogados, ou Barbosa, Müssnich & Aragão Advogados para verificar a validade, eficácia e perfeição da constituição da garantia sobre o novo ativo, sendo que os custos de tal escritório de advocacia serão integralmente pagos pela Emissora, ou por ela reembolsados ao Agente Fiduciário, desde que previamente aprovados pela Emissora, ficando facultado à Emissora, a seu exclusivo critério, contratar um dos escritórios de

advocacia acima indicados diretamente, e já enviar a opinião de aludido escritório de advocacia ao Agente Fiduciário, juntamente com os demais documentos, descritos na cláusula 3.11.7 acima.

3.12. Condições Gerais das Garantias

3.12.1. A Emissora reconhece que o valor total das garantias outorgadas deverá ser sempre igual ou superior ao valor total das Debêntures em circulação, incluindo atualização monetária e a Remuneração (ressalvado o período compreendido entre a Data de Emissão e a data em que for implementada a condição suspensiva da Garantia Real Adicional sobre as quotas de emissão da Windsor).

3.12.2. Para fins de atendimento ao disposto acima, a Emissora se compromete a reavaliar todos os ativos dados em garantia anualmente, apresentando os respectivos laudos de avaliação emitidos por uma das empresas avaliadoras mencionadas na Cláusula 3.11.3 ao Agente Fiduciário até o dia 15 de janeiro de cada ano, até que as Debêntures tenham sido integralmente quitadas.

3.12.2.1. Não obstante, caso a Emissora realize qualquer operação que possa afetar o valor da garantia prestada, inclusive, sem limitação, aumento do Endividamento ou criação de Ônus sobre propriedades imóveis de sociedades cujas ações ou quotas estejam em garantia, a Emissora deverá apresentar um laudo de avaliação especial indicando os efeitos ao valor da garantia que serão gerados pela operação em questão e, caso tal valor após a implementação da operação não atenda ao limite exigido na Cláusula 3.12.1 acima, a Emissora deverá reforçar a garantia de modo que a implementação da operação não acarrete em descumprimento do referido limite.

3.12.2.2. A critério da Emissora, poderá ela efetuar reavaliações semestrais ao invés de anuais, hipótese em que deverá apresentar laudos de avaliação emitidos por uma das empresas avaliadoras mencionadas na Cláusula 3.11.3 ao Agente Fiduciário até o dia 15 de julho do ano em que efetuar semestralmente a reavaliação.

3.12.3. Após o início da fase de amortização das Debêntures, conforme extrato fornecido pela CETIP, a Emissora poderá solicitar a liberação parcial das garantias outorgadas proporcionalmente à redução do saldo devedor das Debêntures por conta da amortização ou em razão da reavaliação das garantias, ressalvado que, caso a Fiança ainda esteja em vigor, a Fiança será liberada primeiramente e as garantias reais serão liberadas apenas após a liberação integral da Fiança.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão.** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será 23 de novembro de 2009 (a "Data de Emissão").

4.1.2. **Conversibilidade, Tipo e Forma.** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados.

4.1.3. **Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia fidejussória e com garantia adicional real sujeita a condição suspensiva.

4.1.4. **Prazo e Data de Vencimento.** As Debêntures da 1ª série ("Debêntures da 1ª Série") terão prazo de vencimento de 36 (trinta e seis) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo em 23 de novembro de 2012 (a "Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série"), as Debêntures da 2ª série ("Debêntures da 2ª Série") terão prazo de vencimento de 39 (trinta e nove) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo em 23 de fevereiro de 2013 (a "Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série"), as Debêntures da 3ª série ("Debêntures da 3ª Série") terão prazo de vencimento de 30, (trinta) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo em 23 de maio de 2012 (a "Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série") e as Debêntures da 4ª série ("Debêntures da 4ª Série") terão prazo de vencimento de 33 (trinta e três) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo em 23 de agosto de 2012 (a "Data de Vencimento das Debêntures da 4ª Série"). Por ocasião das Datas de Vencimento das Debêntures de cada uma das séries, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures de cada uma das respectivas Séries que ainda estejam em circulação, pelo Valor Nominal Unitário devidamente atualizado, acrescido da Remuneração devida.

4.1.5. **Valor Nominal Unitário.** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de Reais), na Data de Emissão (o "Valor Nominal Unitário").

4.1.6. **Quantidade de Debêntures Emitidas.** Serão emitidas 200 (duzentas) Debêntures, sendo 60 (sessenta) Debêntures da 1ª Série, 60 (sessenta) Debêntures da 2ª Série, 40 (quarenta) Debêntures da 3ª Série e 40 (quarenta) Debêntures da 4ª Série.

4.1.7. **Subscrição e Integralização.** Cada uma das Debêntures será integralizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário devidamente atualizado acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a sua efetiva data de subscrição e integralização e segundo os critérios de liquidação financeira da CETIP ("Data de Liquidação" e "Preço de Integralização"), sendo certo que todas as séries terão uma única data de subscrição e integralização..

4.2. Remuneração

A partir da Data de Emissão, desde que cumprido o quanto disposto na Cláusula 4.1.7 desta Escritura, as Debêntures farão jus a um rendimento, composto pela Atualização, conforme definido pela Cláusula 4.2.1. abaixo, e pela Remuneração, conforme definido pela Cláusula 4.2.2. abaixo.

4.2.1. *Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures.* As Debêntures terão seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“Valor Nominal Unitário Atualizado”) calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da Atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, segundo a seguinte fórmula (“Atualização”):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário da emissão ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado / calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;
NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao respectivo mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário, valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;
NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;
dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário das Debêntures e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA sendo “dup” um número inteiro;

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

$dut =$ número de dias úteis contidos entre a última e próxima data de aniversário das Debêntures, sendo "dut" um número inteiro.

4.2.1.1. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

4.2.1.2. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem a necessidade de ajuste à Escritura ou qualquer outra formalidade.

4.2.1.3. Caso no mês de atualização o número-índice não esteja ainda disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão

$$\left(\frac{NI_{k-1}}{NI_{k-2}} \right)$$

4.2.1.4. Os fatores resultantes das expressões $[(NI_{(k)} / NI_{(k-1)})^{dut/dut}]$ são considerados com 8 casas decimais, sem arredondamento.

4.2.1.5. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 casas decimais, sem arredondamento.

4.2.1.6. Se a não divulgação do IPCA for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures, ou determinação judicial, o Agente Fiduciário, no caso de não haver substituto legal do IPCA, deverá, no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar do evento, realizar a AGD (conforme definido abaixo), para a deliberação, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Atualização a ser aplicado.

4.2.1.7. Caso não haja acordo sobre o novo índice para Atualização das Debêntures entre a Emissora e os Debenturistas, a Emissora deverá resgatar as Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva AGD, pelo seu Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização e Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Atualização aplicável às Debêntures a serem resgatadas, será utilizada a última variação disponível do IPCA.

4.2.1.8 Define-se "Saldo do Valor Nominal Unitário" como o Valor Nominal Unitário remanescente após amortização de principal, incorporação, atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver.

4.2.2. *Remuneração das Debêntures.* A partir da Data de Emissão, as Debêntures farão jus a uma remuneração ("Remuneração") correspondente à taxa percentual de 10,42% (dez inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal das Debêntures, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculado em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J valor dos juros remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;
 VNa Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e
 FatorJuros Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma.

$$FatorJuros = (1 + taxa)^{\frac{DU}{252}}$$

onde:

taxa taxa de juros fixa, na forma percentual ao ano, correspondente a 10,42;
 DU é o número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo "DU" um número inteiro.

4.2.3. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização", como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do próximo pagamento da Remuneração correspondente ao período, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

4.3. Amortização e Pagamento da Remuneração

- 4.3.1. As Debêntures de cada uma das Séries serão objeto de amortização programada ("Amortização") de modo que o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado nas datas e nas proporções indicadas abaixo, comprometendo-se a Emissora a liquidar, juntamente com a última prestação, todas as obrigações pecuniárias decorrentes desta Escritura.

Debêntures da 1ª Série	
Data de Amortização e do pagamento da Remuneração	Proporção do Valor Nominal Unitário a ser amortizada
23 de novembro de 2010	1/3 (33,333%)
23 de novembro de 2011	1/3 (33,333%)
23 de novembro de 2012	1/3 (33,333%)

Debêntures da 2ª Série	
Data de Amortização e do pagamento da Remuneração	Proporção do Valor Nominal Unitário a ser amortizada
23 de fevereiro de 2011	1/3 (33,333%)
23 de fevereiro de 2012	1/3 (33,333%)
23 de fevereiro de 2013	1/3 (33,333%)

Debêntures da 3ª Série	
Data de Amortização e do pagamento da Remuneração	Proporção do Valor Nominal Unitário a ser amortizada
23 de maio de 2011	1/2 (50,00%)
23 de maio de 2012	1/2 (50,00%)

Debêntures da 4ª Série	
Data de Amortização e do pagamento da Remuneração	Proporção do Valor Nominal Unitário a ser amortizada
23 de agosto de 2011	1/2 (50,00%)
23 de agosto de 2012	1/2 (50,00%)

- 4.3.2. A Remuneração das Debêntures de cada uma das Séries será paga juntamente com a Amortização, nas datas indicadas no item 4.3.1. acima.

4.4. Local de Pagamento

4.4.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP ou, ainda, por meio do Banco Escriurador para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas na CETIP.

4.5. Prorrogação dos Prazos

4.5.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pelos Debenturistas, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.6. Encargos Moratórios

4.6.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (os "Encargos Moratórios").

4.7. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.6. 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, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.8. Forma de Subscrição e Integralização

4.8.1. A integralização das Debêntures será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do SDT.

4.9. Repactuação

4.9.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

4.10. Publicidade

4.10.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – *internet* (www.tecnisa.com.br).

4.11. Comprovação de Titularidade das Debêntures

4.11.1. A Emissora não emitirá certificados das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Banco Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista quando estes títulos estiverem depositados no SND.

4.12. Imunidade de Debenturistas

4.12.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes das datas previstas de pagamento das Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária.

CLÁUSULA V ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA

5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser inscritos na JUCESP e averbados no cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

CLÁUSULA VI RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

6.1. Resgate Antecipado Facultativo

6.1.1. A qualquer tempo após o prazo de 6 (seis) meses contado da Data de Emissão a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado total ou parcial de até 100 (cem) Debêntures em Circulação, sendo 30 (trinta) Debêntures da 1ª Série, 30 (trinta) Debêntures da 2ª Série, 20 (vinte) Debêntures da 3ª Série e 20 (vinte) Debêntures da 4ª Série (sendo que se forem resgatadas menos de 100 Debêntures, a proporção entre as Séries deverá ser observada) e, após o prazo de 15 (quinze) meses após a Data de Emissão a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado total ou parcial de até 100 (cem) Debêntures em Circulação, sendo 30 (trinta) Debêntures da 1ª Série, 30 (trinta) Debêntures da 2ª Série, 20 (vinte) Debêntures da 3ª Série e 20 (vinte) Debêntures da 4ª Série (sendo que se forem resgatadas menos de 100 Debêntures, a proporção entre as Séries deverá ser observada), em ambos os casos mediante aviso prévio de 15 (quinze) dias da data do evento, com seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor, atualizado na referida data de resgate, através da seguinte fórmula:

$$P.A. = \{(1+t)/(1+C)\}^{(P/252)} \times P.U.$$

onde:

P.A. = Preço de liquidação na data de resgate antecipado.

C = Média das taxas de remuneração do cupom do IPCA, referenciado no swap CDI x IPCA, com vencimento equivalente ao número de dias úteis do prazo do *duration* dos fluxos remanescentes à época do resgate antecipado entre a data do resgate antecipado, exclusive, e a data de vencimento das debêntures, inclusive, a ser apurado pelo Agente fiduciário, em conjunto com a Emissora, junto a, pelo menos 3 instituições financeiras renomadas.

P = Prazo equivalente ao número de dias úteis do prazo do *duration* dos fluxos remanescentes à época do resgate antecipado.

entre a data do resgate antecipado, exclusive, e a data de vencimento, inclusive.

P.U. = Valor nominal atualizado das debêntures acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* entre a Data de Emissão ou da data do último pagamento de remuneração e a data de resgate antecipado.

t = Taxa de juros da Debênture, expressa na forma percentual ao ano.

6.1.1.1. Ao valor calculado pela metodologia acima, não haverá qualquer acréscimo de prêmio ou penalidade de qualquer natureza, observado que o resgate parcial deverá ser precedido de sorteio, coordenado pelo Agente Fiduciário e, uma vez exercida pela Emissora a opção do resgate antecipado facultativo, tornar-se-á obrigatório para os todos os Debenturistas, no caso do resgate total, e, no caso de resgate parcial, para aqueles Debenturistas com relação às respectivas Debêntures sujeitas ao resgate conforme sorteio.

6.1.2. O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio da oferta de resgate antecipado será feito para as Debêntures registradas no SND, por meio dos

procedimentos adotados pela CETIP, que deverá ser comunicada sobre o evento com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência.

6.1.3. No caso de resgate antecipado parcial das Debêntures, a operacionalização do resgate antecipado parcial será realizada através da operação de compra e de venda definitiva das Debêntures no mercado secundário. No entanto, todas as etapas da oferta de resgate antecipado parcial, tais como qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação da quantidade de Debêntures a serem resgatadas por cada Debenturista serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate antecipado parcial, não haverá a necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

6.2. Aquisição Facultativa

6.2.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, (conforme definido abaixo) por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo pagamento, observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou serem novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Observado o disposto na Cláusula 7.2 abaixo, o Agente Fiduciário, diretamente ou mediante prévia deliberação em AGD (confirme definido abaixo), observado o disposto nas Cláusulas 7.2 e 7.3 abaixo, poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir da Emissora o pagamento integral do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Atualização e da Remuneração devido, *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses, não sanadas no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados de notificação neste sentido, salvo outro prazo previsto expressamente nesta Escritura de Emissão ("Evento de Inadimplemento"):

- (i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) dias úteis contados de seu vencimento;

- (ii) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura de Emissão;
- (iii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora na Escritura de Emissão, no Contrato de Distribuição e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou qualquer Contrato de Garantia Substituta;
- (iv) descumprimento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou qualquer Contrato de Garantia Substituta não sanada pelas partes signatárias de referido instrumento no prazo específico determinado em referido documento ou no prazo descrito no *caput* desta cláusula;
- (v) liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência ou de recuperação judicial ou extra-judicial ou decretação de falência da Emissora;
- (vi) liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência ou de recuperação judicial ou extra-judicial ou decretação de falência de qualquer das sociedades controladas pela Emissora, cujos patrimônios líquidos, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora imediatamente anteriores ao evento, sejam, individualmente ou em conjunto (quando considerado um período de 6 (seis) meses), superior a 3% (três) por cento do patrimônio líquido consolidado da Emissora ("Controladas Relevantes");
- (vii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos Artigos 220 a 222 da Lei das Sociedade por Ações;
- (viii) não cumprimento de qualquer sentença de primeira instância judicial ou arbitral, que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas ou a não garantia do Juízo, em valor unitário ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) corrigidos anualmente a partir da Data de Emissão pelo IPCA, ou seu contra-valor em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
- (ix) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não (i) a absorção de prejuízos ou (ii) o cancelamento de ações em tesouraria, salvo aprovação nos termos do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ação;
- (x) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA, desde que sejam observados todos os prazos de carência e períodos de cura aplicáveis a estas obrigações financeiras e que tais obrigações não estejam garantidas;


21

- (xi) protesto de títulos contra a Emissora em valor individual ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, nos prazos e nas condições previstos na relação subjacente, se aplicáveis, reajustado desde a Data da Emissão pelo IPCA, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (ii) o protesto for cancelado ou liminarmente sustado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (xii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas na Escritura de Emissão 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;
- (xiii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia da totalidade dos Debenturistas presentes à deliberação, salvo se para sociedades controladas pela Emissora e desde que a Emissora continue integralmente coobrigada por todas as obrigações nos termos da Escritura de Emissão e com a ciência prévia dos Debenturistas;
- (xiv) não obstante o disposto no art. 231 da Lei das Sociedades por Ação, se a Emissora realizar operação de cisão que não tenha sido previamente aprovada por Debenturistas que representem pelo menos $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos Debenturistas presentes à deliberação em questão;
- (xv) redução de dois *notches* na nota de *rating* BBB+, emitida pela agência S&P ou qualquer outra agência de *rating* que venha a emitir nota para a Emissora durante a vigência das Debêntures;
- (xvi) alterar seu objeto social previsto em seu Estatuto Social de modo a alterar as atuais atividades principais da Emissora, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência, desde que representem desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xvii) realizar operações fora de seu objeto social e/ou praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com a Escritura;
- (xviii) não divulgação, pela Emissora, dos seus comentários às suas informações trimestrais (*releases*), divulgadas conforme o disposto na Lei das Sociedades por Ações e pelas normas editadas pela CVM, para fins de cálculo dos índices financeiros previstos no item (xx) a seguir; e/ou
- (xix) não-manutenção dos seguintes índices financeiros apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas informações trimestrais consolidadas e informações complementares divulgadas pela Emissora ("Índices");

Financeiros”), ficando esclarecido que a não manutenção pela Emissora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre acarretará o vencimento antecipado das Debêntures:

(i) a razão entre (a) a soma da Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (b) o Patrimônio Líquido deverá ser igual ou inferior a 0,8; (ii) A Emissora deverá, até a liquidação integral das obrigações constituídas pelas Debêntures, divulgar ao mercado informações financeiras necessárias, contendo todos os termos definidos abaixo, para o cálculo dos Índices Financeiros;

Os termos iniciados em letra maiúscula têm o seguinte significado: (i) Dívida Líquida corresponde ao somatório das dívidas onerosas, incluindo a dívida constituída pelas Debêntures, menos (a) as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) e (b) Dívida SFH (“Dívida Líquida”); (ii) Imóveis a Pagar corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis (“Imóveis a Pagar”); (iii) Patrimônio Líquido corresponde ao patrimônio líquido da Emissora, acrescido da participação de acionistas não controladores, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver (“Patrimônio Líquido”);

(xx) demais hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, especialmente as previstas no Artigo 1425 do Código Civil, caso não sejam sanadas no prazo estabelecido no *caput* deste Artigo.

7.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (i), (v), (vii), (ix) e (xiii) da Cláusula 7.1. acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas, respeitados os prazos de cura estabelecidos em cada uma das alíneas da Cláusula 7.1.

7.3. Na ocorrência dos demais eventos previstos na Cláusula 7.1. acima (que não sejam os eventos previstos na Cláusula 7.2 acima), deverá ser convocada, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que os titulares das Debêntures tomarem conhecimento do Evento de Inadimplemento, AGD para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula X abaixo. A AGD poderá também ser convocada pela Emissora, ou na forma da Cláusula 10.1. abaixo.

7.3.1. A AGD de que trata esta Cláusula 7.3. poderá optar, por deliberação de Debenturistas que representem no mínimo 3/4 (três quartos) dos Debenturistas presentes à deliberação, por não declarar vencidas antecipadamente as Debêntures.

7.3.2. Na hipótese (i) de não instalação da AGD mencionada na Cláusula 7.3. por falta de quorum; ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 7.3.1 acima pelo quorum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos indicados na Cláusula 7.1 acima.

7.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a quitar o saldo devedor das Debêntures em Circulação, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar, o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração das Debêntures em Circulação, calculado conforme a sistemática estabelecida na Cláusula 6.1.1, acrescido dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, no prazo de até 2 (dois) Dias úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

7.4.1. Caso a Emissora tenha que efetuar-se o pagamento citado no item 7.4, a CETIP deverá ser comunicada com, no mínimo, 02 (dois) dias de antecedência.

CLÁUSULA VIII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, no Contrato de Distribuição e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Emissora assume as obrigações, a seguir mencionadas:

- (a) fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (i) após 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
 - (ii) após 45 (quarenta e cinco) dias do término de cada trimestre do exercício social, (a) cópia de suas informações financeiras relativas ao respectivo trimestre; e (b) outras informações financeiras que sejam necessárias para os cálculos a que se refere a Cláusula 7.1. (xx) desta Escritura; e
 - (iii) com a maior brevidade possível, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário;
- (b) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

- (d) convocar, quando o caso, nos termos do Cláusula X desta Escritura, AGD para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (e) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, se for o caso, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas por aquela autarquia e/ou pela CETIP;
- (f) atender de modo eficiente os Debenturistas;
- (g) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Emissora que impossibilite ou dificulte, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura, das Debêntures e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (h) manter seguros conforme as práticas usualmente adotadas no setor de incorporação imobiliária;
- (i) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e esta Escritura;
- (j) comunicar ao Agente Fiduciário qualquer ocorrência que importe em modificação da utilização dos recursos, conforme previsto na Cláusula 3.8 acima;
- (k) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja 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 às Debêntures;
- (l) 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 perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora e para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (m) exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa, manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (n) enquanto as Debêntures estiverem em circulação, não efetuar qualquer alteração substancial na natureza de seus negócios, conforme conduzidos nesta data;

- (o) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo o Agente Fiduciário, o Banco Escriturador e o SND;
- (p) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.8 acima;
- (q) cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (r) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades Anônimas, e com as regras emitidas pela CVM;
- (s) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358") no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário;
- (t) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (u) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) manter os documentos mencionados no item (t) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos; e
- (w) cumprir com todas as obrigações previstas nas Cláusulas 3.10, 3.11 e 3.12, especialmente a apresentação dos laudos de avaliação conforme previsto na Cláusula 3.12.2.

CLÁUSULA IX
AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, Planner Trustee DTVM Ltda., qualificado no preâmbulo desta Escritura, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas.

9.2. Declaração

9.2.1. O Agente Fiduciário dos Debenturistas, nomeado na presente Escritura, declara, sob as penas da lei:

- (a) não ter qualquer impedimento legal, conforme Artigo 66, parágrafos 1º 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o Artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e alterações posteriores ("Instrução CVM 28"), 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 presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (f) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (g) é equiparado a uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (h) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (i) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (j) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (k) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (l) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura;
- (m) que verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no Artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme disposto na Cláusula 3.6.1 acima; e
- (n) verificou a regularidade da constituição da alienação fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e observará a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.

9.3. Substituição

9.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia justificada e feita em virtude de disposição de lei ou desta Escritura de Emissão, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, AGD para a escolha do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 9.3.6 abaixo.

9.3.2. 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 aos Debenturistas, pedindo sua substituição.

9.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em AGD especialmente convocada para esse fim.

9.3.4. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário (i) fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no Artigo 9º da Instrução CVM 28; e (ii) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo o mesmo ser arquivado na JUCESP e averbado no cartório de registro de títulos e documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e, da comarca da

sede do Agente Fiduciário substituto, caso o Agente Fiduciário substituto esteja localizado em outra comarca.

9.3.5. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

9.3.6. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá proporcionalmente ao período a ser transcorrido até integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição, a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela trimestral devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela AGD (abaixo definido).

9.3.7. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito, baixados por ato(s) da CVM.

9.4. Deveres

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

- (a) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (d) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (e) verificar a observância, pela Emissora, do limite de emissão previsto no Artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;

- (f) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (g) 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;
- (h) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (j) verificar a regularidade da constituição da alienação fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima, e observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (k) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas 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;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório que fundamente a necessidade de realização da referida auditoria;
- (m) convocar, quando necessário, AGDs, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 4.10, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (n) comparecer às AGDs a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (o) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do Artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

o.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;

o.2) alterações estatutárias ocorridas no período;

o.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;

o.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;

o.5) resgate e pagamento da Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;

o.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

o.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura, inclusive quanto à ocorrência dos eventos previstos nos itens da Cláusula 7.1 acima;

o.8) declaração acerca da suficiência e exequibilidade da alienação fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, declarando desde já que é suficiente a garantia outorgada nesta data, nos termos do aludido Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e

o.9) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.

(p) disponibilizar o relatório de que trata a alínea (o) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:

q.1) na sede da Emissora;

q.2) no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;

q.3) na CVM;

q.4) na CETIP; e

q.5) no endereço do Coordenador Líder.

- (q) publicar, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 4.10, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas ~~que o relatório a que se refere a~~ alínea (o) acima se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (p) acima;
- (r) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Mandatário e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Mandatário e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (s) coordenar o resgate das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou conhecimento de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e/ou extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão de Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada:
- v.1) à CVM; e
- v.2) à CETIP;
- (v) acompanhar a ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 7.1 acima e informar imediatamente os Debenturistas da ocorrência de qualquer dos referidos eventos não sanados no prazo previsto; e
- (w) manter atualizado o cálculo da Remuneração das Debêntures e divulgá-lo aos Debenturistas ou à CETIP sempre que solicitado.

9.5. Atribuições Específicas

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

- a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- b) requerer a falência da Emissora;
- c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5.2. Observado o disposto nas Cláusulas 7.2. e 7.3 (e suas subcláusulas) acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (c) da Cláusula 9.5.1., se, convocada a AGD, esta ratificar a decisão do Agente Fiduciário por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea (d) da Cláusula 9.5.1.

9.6. Remuneração do Agente Fiduciário

9.6.1. Será devida ao Agente Fiduciário ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, a seguinte remuneração:

- (a) Parcelas trimestrais enquanto exercer o cargo de Agente Fiduciário de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) cada uma, sendo a primeira parcela devida 3 (três) dias úteis após a assinatura desta Escritura e as demais parcelas no mesmo dia dos trimestres subsequentes;
- (b) As parcelas de remuneração serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e quaisquer outros que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda nas Alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (c) As parcelas referidas acima serão atualizadas, se for o caso, 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, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata temporis*;

- (d) A remuneração será devida mesmo após o vencimento das debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora em nome dos credores; e
- (e) uma vez liquidadas integralmente as Debêntures, nenhuma remuneração será mais devida ao Agente Fiduciário.

9.7. Despesas

9.7.1. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, desde que previamente comprovadas e autorizadas pela Emissora.

9.7.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 15 (quinze) dias úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

9.7.3. 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 dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos razoáveis com honorários advocatícios de terceiros, em valor de mercado, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer inadimplente com relação ao pagamento desta por período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

9.7.4. As despesas a que se refere esta Cláusula 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, quando necessárias ao desempenho das funções, mediante prévia aprovação da Emissora;
- (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 dos Debenturistas; e

- (e) Despesas com cartórios e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

9.7.4.1. Não obstante o disposto acima, todas as despesas acima de R\$10.000,00 (dez mil Reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora.

CLÁUSULA X ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

À assembléia geral de debenturistas (a "AGD") aplicar-se-á ao disposto no Artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

10.1. Convocação

10.1.1 A AGD pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelos Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação ou pela CVM.

10.1.2 A convocação das AGDs se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes em, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes jornais: "Valor Econômico", "O Estado de São Paulo" e "Folha de São Paulo", e nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

10.1.3 As AGDs deverão ser realizadas em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A AGD em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da AGD em primeira convocação.

10.2. Quorum de Instalação

10.2.1 A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 10.5.1 abaixo e, em segunda convocação, com a presença de Debenturistas que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto), no mínimo, das Debêntures em Circulação, excetuadas as hipóteses previstas nos itens 10.4.2(ii) e 9.3.1 desta Escritura de Emissão que terão a AGD instalada em segunda convocação com qualquer quorum.

10.3. Mesa Diretora

10.3.1 A presidência da AGD caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures ou àquele que for designado pela CVM.

10.4. Quorum de Deliberação

10.4.1 Nas deliberações da AGD, a cada Debênture caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 10.4.2 abaixo, todas as deliberações tomadas em AGD deverão ser aprovadas pelos Debenturistas que representem, no mínimo, 3/4 (três quartos) dos Debenturistas presentes à AGD.

10.4.2. Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 10.4.1 acima:

- (i) os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura;
- (ii) as hipóteses previstas no artigo 231 da Lei de Sociedade por Ações sendo que em tais hipóteses a aprovação se dará por maioria simples nos termos da legislação aplicável, exceto para o caso de cisão da Emissora nos termos do item 7.1.(xiii); e
- (iii) alterações, que deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da AGD ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação acerca das seguintes matérias: (a) dos quoruns estabelecidos nesta Escritura; (b) das disposições estabelecidas nesta Cláusula 10.4; (c) da Remuneração; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; (e) da espécie das Debêntures; (f) da criação de evento de repactuação; (g) das disposições relativas ao prazo mínimo do resgate antecipado facultativo; (h) de qualquer evento previsto na Cláusula 7.1 acima; ou (i) das condições de garantia previstas nesta Escritura.

10.4.3. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 10.5.1 abaixo, independentemente de terem comparecido à AGD ou do voto proferido na respectiva AGD.

10.5. Debêntures em Circulação

10.5.1. Considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora, incluindo, mas não se

limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

CLÁUSULA XI

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

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

- (a) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a cumprir todas as obrigações previstas nesta Escritura, exceto pela necessidade de aprovação pelos acionistas da Emissora, em Assembléia Geral de Acionistas, da alienação fiduciária para garantir as Debêntures da presente Emissão, Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, exceto pela necessidade de aprovação pelos acionistas da Emissora, em Assembléia Geral de Acionistas, da alienação fiduciária para garantir as Debêntures da presente Emissão, bem como o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem resultarão em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou (b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) as obrigações assumidas nesta Escritura e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 585 do Código de Processo Civil, respeitada a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- (d) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- (e) está cumprindo leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (f) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente sua posição financeira nas datas a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

- (g) 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 substancial e adverso à Emissora;
- (h) manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;
- (i) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas, informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (j) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas sua em prejuízo dos Debenturistas;
- (k) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (l) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções com relação a esta Emissão;
- (m) 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; e
- (n) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura.

11.2. “Efeito Adverso Relevante” significa qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora que comprovadamente modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica ou de qualquer outra natureza da Emissora, de modo a afetar diretamente sua capacidade de cumprir com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Oferta, da Emissão e/ou da Oferta.

CLÁUSULA XII DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações

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

Para a Emissora:

Tecnisa S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31

01452-000, São Paulo – SP

At.: Diretor Financeiro

Tel.: (55 11) 3708-1162

Fax : (55 11) 3708-1125

E-mail: ri@tecnisa.com.br

Para o Fiador:

Tecnisa S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31

01452-000, São Paulo – SP

At.: Diretor Financeiro

Tel.: (55 11) 3708-1162

Fax : (55 11) 3708-1125

E-mail: ri@tecnisa.com.br

Para o Agente Fiduciário:

Planner Trustee DTVM Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar

São Paulo – SP CEP: 04538-132

At.: Viviane Rodrigues

Tel: (11) 2172-2628

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br

Para o Banco Mandatário:

Banco Bradesco S.A.

Vila Yara, Cidade de Deus - Prédio Amarelo - 2º Andar

CEP 06029-900 - Osasco - SP

At.: Sr. José Donizetti de Oliveira

Tel.: (11) 3684-3749

Fax: (11) 3684-5646

E-mail: bradescocustodia@bradesco.com.br/4010.donizetti@bradesco.com.br

Para a CETIP

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar

CEP 01009-000 - São Paulo - SP

Tel: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

12.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico 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 por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

12.1.2 Para os fins e efeitos desta Escritura, o Fiador neste ato nomeia e constitui a Emissora como sua bastante procuradora, com poderes para receber toda e qualquer comunicação, notificação ou citação.

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 a quaisquer das Partes em razão de qualquer inadimplemento da outra Parte 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 nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3. Despesas

A Emissora arcará com todos os custos relativos à Emissão e à Oferta, incluindo sem limitação, despesas com a contratação de Agente Fiduciário, assessores legais, Agente Escriturador e Banco Mandatário e registros de documentos (inclusive relativos às garantias), que sejam expressamente aprovados pela Emissora, sendo que os custos previamente aprovados para Banco Mandatário e Escriturador são de R\$1.200,00 mensais, acrescidos de um valor inicial de R\$400,00 para cada série de Debêntures emitidas, além de parcelas trimestrais de R\$4.500,00 ao Agente Fiduciário.

12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do Artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos

Artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

12.5. Disposições Gerais

12.5.1 Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

12.5.2 A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

12.6. Lei Aplicável

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

12.7. Foro

Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 24 de novembro de 2009

Este documento contém 4 (quatro) anexos, sendo eles:


- (i) Anexo 3.11.4-A – Modelo de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas;
- (ii) Anexo 3.11.4-B – Modelo de Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Imóvel;
- (iii) Anexo 3.11.7-A – Modelo de Termo de Liberação de Garantia Fidejussória; e
- (iv) Anexo 3.11.7-B – Modelo de Termo de Liberação de Garantia Adicional Real.

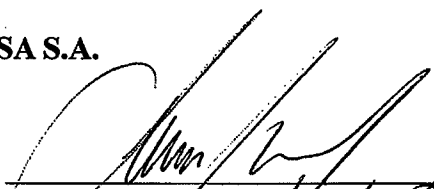
(As assinaturas seguem nas 3 (três) páginas seguintes.)


(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real Sujeita a Condição Suspensiva, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A.

TECNISA S.A.


Nome: LEONARDO PARANAÍBA
Cargo: DIRETOR FINANCEIRO


Nome: TOMÁS JOSÉ BENÍCIO
Cargo: DIRETOR ADMINISTRATIVO


JOSEFA MEYER WIGRI
DIR. NOVOS NEGÓCIOS E INCORPORAÇÃO








Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real Sujeita a Condição Suspensiva, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A.

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.



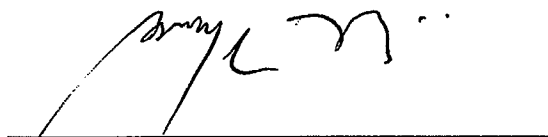
Nome: _____
Cargo: Viviane Rodrigues
Diretora




Nome: Flávio D. Aguiar
Cargo: PROCURADOR

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real Sujeita a Condição Suspensiva, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A.

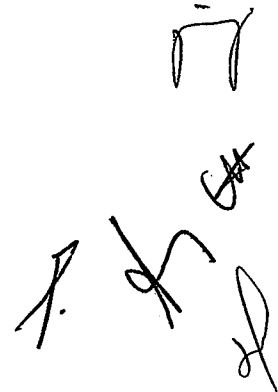
INTERVENIENTE FIADOR:


RG: 4.900.007
CPF: 940.088.258-00

Outorga Uxória, para os fins do Artigo 1.647 do Código Civil


Cônjuge





Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real Sujeita a Condição Suspensiva, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A.

TESTEMUNHAS:

Nome: *Geraldo Colanini Jr.*
RG: 23.200.021-9
CPF: 156.996.828-48

Nome: *Dianie Teixeira*
RG: 43.504.365-1 SSP/SP
CPF: 332.560.788-85



Anexo 3.11.4-A – Modelo de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas

[A large diagonal line is drawn across the main body of the page, likely indicating that the content is a template or has been redacted.]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

TECISA
Depto. Jurídico

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE [AÇÕES/QUOTAS] DA [SOCIEDADE]

entre

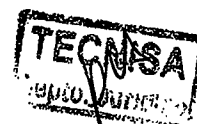
TECNISA S.A.,
como *Emissora*

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.,
como *Agente Fiduciário*

e

[SOCIEDADE]
como *Interveniente Anuente*

Datado
de
[DATA]



CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE [AÇÕES/QUOTAS] DA [SOCIEDADE]

Pelo presente instrumento particular, as partes,

de um lado,

TECNISA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**");

e, de outro lado,

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente emissão (os "**Debenturistas**"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (o "**Agente Fiduciário**"),

e, ainda, como Interveniente Anuente,

[**SOCIEDADE**], [QUALIFICAÇÃO], neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Sociedade**").

A Emissora, o Agente Fiduciário e a Sociedade são doravante referidos individualmente como "**Parte**" e, conjuntamente, como "**Partes**".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 24 de novembro de 2009, um Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Sujeita a Condição Suspensiva, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A. ("**Escritura**"), por meio do qual a Emissora realizou sua 1ª emissão de 200 (duzentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantia adicional real sujeita a condição suspensiva ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), na Data de Emissão (abaixo definida), perfazendo o montante total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Debêntures**"), na Data de Emissão (conforme definido na Escritura);

- (ii) a Emissora é legítima titular de [•] [ações/quotas], representativas de [[•]% ([•], por cento)] do capital social da Sociedade; e
- (iii) para assegurar o integral cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora com relação à Escritura, a Emissora se compromete a dar em alienação fiduciária [•] [ações/quotas] da Sociedade;

ISTO POSTO, resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [Sociedade] (o “Contrato”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura.

CLÁUSULA II – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. O presente Contrato é celebrado pela Emissora, em benefício dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, para garantir as seguintes obrigações (as “Obrigações Garantidas”):

- (i) o cumprimento integral e pontual pagamento do principal, correção monetária, juros e demais encargos pactuados, quando devidos, na hipótese de vencimento, aquisição ou resgate antecipado, juros de mora, cláusula penal, comissões, tributos e/ou qualquer outra obrigação pecuniária prevista na Escritura e demais obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora ou a ela atribuídas na Escritura;
- (ii) ressarcimento de todos os valores despendidos pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário, devidamente comprovados, por conta da execução da garantia ora constituída, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado e despesas processuais, conforme o disposto neste Contrato; e
- (iii) todos os valores devidos pela Emissora, a título de indenização, nos termos da Escritura.

2.2. Para os fins do artigo 1.424, incisos I, II, III, e IV do Código Civil, as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Anexo II ao presente Contrato.

2.3. As Obrigações Garantidas são limitadas ao valor de R\$[INSERIR VALOR DE AVALIAÇÃO DAS QUOTAS/AÇÕES ALIENADAS], sendo que após o exercício pelos Debenturistas ou pelo Agente Fiduciário do procedimento de excussão e cobrança estabelecido neste Contrato, o valor excedente a tal parcela será cobrado da Emissora por meio do exercício de outras garantias constituídas na forma prevista na Escritura.

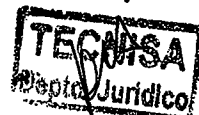
CLÁUSULA III – OUTORGA DE GARANTIA REAL

3.1. A Emissora, a fim de garantir as Obrigações Garantidas, por meio do presente Contrato, dá em alienação fiduciária, como garantia real de primeiro grau, aos Debenturistas (i) [•] [ações/quotas] representativas do capital social da Sociedade que são de propriedade da Emissora nesta data, conforme descritas no Anexo I ao presente Contrato (as “[Ações/Quotas]”); e (ii) todas as [ações/quotas] representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que decorram do desdobramento, de conversões ou de permutas das [Ações/Quotas] (as “[Ações/Quotas] Adicionais”); (iii) quaisquer bens em que as [Ações/Quotas] sejam convertidas (inclusive quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários); (iv) todas as [ações/quotas] que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas à Emissora, ou seu eventual sucessor legal por força de desmembramentos ou grupamentos das [Ações/Quotas]; e (v) todos os valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as [Ações/Quotas], em razão de cancelamento das mesmas, incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Sociedade.

3.2. A Emissora, neste ato, irrevogavelmente, concorda em, imediatamente após a emissão, recebimento ou aquisição das [Ações/Quotas] Adicionais, efetuar o registro da alienação fiduciária de tais [Ações/Quotas] Adicionais na forma da Cláusula IV abaixo, entregá-las ao Agente Fiduciário, e a tomar quaisquer outras providências necessárias de acordo com a legislação aplicável para constituir, aperfeiçoar e manter uma garantia real de primeiro grau sobre referidas [Ações/Quotas] Adicionais em benefício dos Debenturistas.

(A) UTILIZAR ESSA REDAÇÃO PARA 3.3 EM CASO DE AVALIAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

[3.3. Para os fins do disposto neste contrato, o valor de mercado das [quotas/ações] da Sociedade corresponde a R\$[•], de acordo com o laudo de avaliação preparado por [•], datado de [•]. Nesse sentido a garantia da presente alienação fiduciária corresponde a R\$[INSERIR VALOR], sendo esse valor considerado como o limite da garantia aqui constituída, e será



compartilhada pelas Debêntures de cada uma das Séries, proporcionalmente ao valor de cada Série e em igualdade de condições.]

(B) UTILIZAR ESSA REDAÇÃO PARA 3.3 E 3.4 EM CASO AVALIAÇÃO COM BASE EM PROPRIEDADES IMÓVEIS DA SOCIEDADE

[3.3. Para os fins do disposto neste contrato, o valor de mercado do(s) terreno(s) de propriedade da Sociedade, objeto da matrícula [•] ("Imóvel"), corresponde a R\$[•], de acordo com o laudo de avaliação preparado por [•], datado de [•]. O valor de cada quota da Sociedade foi obtido a partir do valor de avaliação do Imóvel da Sociedade, subtraído do valor o seu eventual Endividamento e os Ônus que eventualmente recaiam sobre o Imóvel, sendo o resultado dividido pelo número total de [Ações/Quotas] da Sociedade. Nesse sentido a garantia da presente alienação fiduciária corresponde a R\$[INSERIR VALOR], sendo esse valor considerado como o limite da garantia aqui constituída, e será compartilhada pelas Debêntures de cada uma das Séries, proporcionalmente ao valor de cada Série e em igualdade de condições.

3.3.1. "Endividamento" significa o somatório de todas as dívidas junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, incluindo, mas não se limitando a, empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, excluídas operações de mútuo e adiantamentos feitos pelos sócios da sociedade e/ou empresas do mesmo grupo, ressalvado o disposto no item 6.2.

3.3.2. "Ônus" significa o somatório de valor de todos e quaisquer gravames, ônus ou garantia real que recaiam sobre o Imóvel, ressalvado o disposto no item 6.2.

3.4. Caso seja constatada a existência de qualquer ação ou débito, judicial ou extrajudicial, de natureza fiscal que influencie diretamente na avaliação do Imóvel de propriedade da Sociedade, a perda, a deterioração, a diminuição, , e/ou a desvalorização no valor dos ativos que compõem o patrimônio social da Sociedade, em razão de Endividamento ou Ônus, a Emissora deverá optar entre reforçar ou substituir a garantia representada pelas [Ações/Quotas], na exata proporção necessária para recompor o percentual previsto na Escritura, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da comunicação escrita que lhe fizer o Debenturista ou Agente Fiduciário, conforme o caso, na forma prevista na Escritura e sempre com base em laudo de avaliação elaborado nos moldes descritos na Escritura. Considera-se reforçada ou substituída a garantia, para efeito desta cláusula, a entrega ao Agente Fiduciário dos documentos descritos na cláusula 3.11.4 da Escritura, desde que respeitados pela Emissora, após o recebimento pela Emissora de tais documentos devidamente assinados pelo Agente Fiduciário, os prazos descritos na cláusula 4.2 a seguir.]

CLÁUSULA IV – REGISTRO

4.1. A Emissora deverá, após a celebração do presente Contrato, ou qualquer aditamento a este: (i) levar o presente Contrato ou qualquer aditamento a registro no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos do local onde as partes estão sediadas dentro de 5 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento pela Emissora do presente Contrato ou de qualquer aditamento devidamente assinado pelo Agente Fiduciário; (ii) apresentar ao Agente Fiduciário os documentos comprobatórios da realização de tais registros em até 15 (quinze) dias úteis contados da data do protocolo de registro do presente Contrato ou de qualquer aditamento no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s), a menos que não seja possível por motivos alheios à vontade da Emissora; (iii) [alterar o Contrato Social da Sociedade / averbar a alienação fiduciária das Ações nos Livros de Registro de Ações Nominativas da Devedora] nos termos da Cláusula 4.2. abaixo, bem como fornecer ao Agente Fiduciário cópia de referida [alteração/averbação] em até 3 (três) dias úteis à sua realização; e [(iv) levar a registro a alteração do Contrato Social da Sociedade na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo dentro de 10 (dez) dias úteis contados da data de alteração do Contrato Social prevista no item (iii) acima, bem como fornecer ao Agente Fiduciário, quando disponível, cópia de referido registro em 5 (cinco) dias úteis após a sua realização] EXCLUIR O ITEM (IV) PARA ALIENAÇÃO DE AÇÕES. Todas as despesas relacionadas aos registros previstos nesta Cláusula correrão às expensas da Emissora.

(A) UTILIZAR ESSA REDAÇÃO PARA 4.2 EM CASO ALIENAÇÃO DE QUOTAS

4.2. Para os fins da Cláusula 4.1 acima, as Partes acordam que as seguintes disposições devem ser incluídas e mantidas no Contrato Social da Sociedade, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas:

“[•] quotas representativas do capital social da Sociedade detidas pela sócia Tecnisa S.A. (a “Emissora”) encontram-se alienadas fiduciariamente em favor dos debenturistas da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantia adicional real, sujeita a condição suspensiva em quatro séries da Emissora (a “Emissão”) em garantia ao cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora com relação à Emissão, cujos principais termos estão descritos no Instrumento Particular de 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Sujeita a Condição Suspensiva em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A., celebrado em [•] de novembro de 2009, no valor de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (a “Escritura”), abrangendo referida alienação fiduciária (i) todas as quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que decorram do

desdobramento, de conversões ou de permutas das Quotas (as "Quotas Adicionais"); (ii) quaisquer bens em que as Quotas sejam convertidas (inclusive quaisquer certificações de depósitos ou valores mobiliários); (iii) todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas à Emissora ou seu eventual sucessor legal por força de desmembramentos ou grupamentos das Quotas; e (iv) todos os valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as Quotas, em razão de cancelamento das mesmas, incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Sociedade, tudo nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da [Sociedade], celebrado em [DATA], registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos."

(B) UTILIZAR ESSA REDAÇÃO PARA 4.2 EM CASO ALIENAÇÃO DE AÇÕES

4.2. Para os fins da Cláusula 4.1 acima, a Emissora averbará a alienação fiduciária das Ações nos Livros de Registro de Ações Nominativas da Sociedade com a seguinte anotação:

"[•] ações encontram-se alienadas fiduciariamente em favor dos debenturistas nos termos do Instrumento Particular de 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Sujeita a Condição Suspensiva em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A., celebrado em 24 de novembro de 2009, conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da [Sociedade], celebrado em [DATA]."

CLÁUSULA V – DECLARAÇÕES

5.1. A Emissora declara ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, que, na data do presente Contrato:

- (i) é sociedade devidamente constituída sob as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii) a celebração deste Contrato e a assunção de todas as obrigações aqui estabelecidas foram devidamente autorizadas por todos os atos societários necessários por parte da Emissora, bem como não violam e nem violarão: (a) qualquer disposição do Estatuto Social ou qualquer outro documento constitutivo da Emissora; (b) qualquer obrigação contratual da Emissora; e (c) qualquer lei aplicável à Emissora;
- (iii) as [Ações/Quotas] relacionadas no Anexo I ao presente Contrato não estão sujeitas a qualquer restrição de transferência ou de venda, exceto conforme o previsto no presente Contrato, no contrato social e no acordo de quotistas da Sociedade, sendo certo que os

demais sócios da Emissora na Sociedade renunciaram expressamente ao direito de preferência de aquisição das [Ações/Quotas] previsto no contrato social e no acordo de quotistas da Sociedade;

- (iv) todas as [Ações/Quotas] foram validamente emitidas e encontram-se totalmente subscritas e integralizadas;
- (v) é a legítima proprietária das [Ações/Quotas], as quais se encontram livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus, gravames, restrições ou opções em favor de, ou reclamações de qualquer outra pessoa, inclusive mas não limitada a processos ou procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, que, de qualquer modo, possam obstar a alienação fiduciária em garantia nos termos da Cláusula 3.1 acima e o pleno exercício, pelos Debenturistas das prerrogativas decorrentes deste Contrato, exceto conforme o previsto no presente Contrato;
- (vi) mediante a conclusão dos registros do presente Contrato mencionados na Cláusula IV acima, a alienação fiduciária constituída nos termos do presente Contrato constituirá uma garantia real em primeiro grau dos Debenturistas, legal, válida e exequível sobre as [Ações/Quotas] de acordo com as leis brasileiras e com qualquer outra lei aplicável;
- (vii) a sócia da Emissora na Sociedade autorizou expressamente a constituição da alienação fiduciária das [Ações/Quotas] por meio do presente Contrato; e
- (viii) as obrigações assumidas pela Emissora neste Contrato são válidas e serão exigíveis e exequíveis de acordo com os seus termos.

CLÁUSULA VI – OBRIGAÇÕES

6.1. A Emissora obriga-se a partir da presente data até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente cumpridas, observar os seguintes procedimentos, ressalvado o disposto no item 6.2 abaixo:

- (i) celebrar o aditamento ao presente Contrato nas hipóteses previstas nos itens (ii), (iii) (iv) e (v) da Cláusula 3.1 deste Contrato, a fim de refletir contratualmente a alienação fiduciária ora constituída, bem como registrar a alienação fiduciária das [Ações/Quotas] Adicionais em conformidade com as disposições da Cláusula IV deste Contrato e ainda, praticar outros atos que venham a ser de outra forma exigidos por lei aplicável para estender tal alienação fiduciária a tais [Ações/Quotas] Adicionais;

- (ii) dar cumprimento a todas as instruções razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário para o cumprimento do presente Contrato necessárias ao cumprimento do presente Contrato, especialmente quando da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, conforme definido na Escritura;
- (iii) mediante a ocorrência e durante a pendência de um Evento de Inadimplemento, conforme comprovado por notificação escrita enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora, nos termos da Cláusula 13.2 deste Contrato, declarando a ocorrência de um Evento de Inadimplemento (independentemente de qualquer notificação em contrário transmitida pela Emissora ou qualquer outro terceiro): (a) todos os valores ou outros bens a serem pagos ou distribuídos em relação às [Ações/Quotas] (seja no curso normal dos negócios, ou em relação a qualquer liquidação ou dissolução da Sociedade) deverão ser pagos ou entregues aos Debenturistas, para serem utilizados conforme o previsto na Escritura, e (b) todos os frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às [Ações/Quotas] (e às [Ações/Quotas] Adicionais, conforme o caso), a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e todos os demais valores de qualquer outra forma distribuídos pela Sociedade deverão ser mantidos pela Emissora, como fiel depositária dos referidos valores, em favor dos Debenturistas, separadamente dos demais recursos da Emissora, até que o valor seja pago ou entregue aos Debenturistas. Fica desde já estabelecido que, enquanto a Emissora estiver cumprindo todas as suas obrigações previstas na Escritura e neste Contrato, referidos valores a serem atribuídos às [Ações/Quotas] deverão ser pagos à Emissora;
- (iv) nos termos da Cláusula 3.4 acima, reforçar ou substituir a garantia caso seja constatada a existência de qualquer ônus, ação ou débito, judicial ou extrajudicial, de natureza fiscal que influencie na avaliação do [Imóvel de propriedade/das Quotas] da Sociedade, conforme previsto na Escritura;
- (v) ressalvado o disposto no item 6.2 a seguir, e salvo se para empresas do mesmo grupo da Emissora, sem o prévio consentimento por escrito dos Debenturistas, nos termos da Escritura, não vender, comprometer-se a vender, ceder, transferir, permutar, emprestar, locar, conferir ao capital, instituir usufruto ou fideicomisso, ou, por qualquer forma, negociar as [Ações/Quotas] com terceiros, nem sobre elas constituir qualquer ônus, gravame ou direito real de garantia;
- (vi) assinar e/ou providenciar quaisquer avisos, notificações ou outros documentos adicionais e tomar quaisquer medidas com vistas à validade, eficácia e preservação das [Ações/Quotas];

- (vii) defender a si mesma, os Debenturistas e o Agente Fiduciário, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que afete diretamente as [Ações/Quotas] e/ou este Contrato;
- (viii) a qualquer tempo, e de tempos em tempos, mediante solicitação escrita do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e exclusivamente às expensas da Emissora, esta deverá, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da respectiva solicitação, celebrar documentos adicionais e tomar providências solicitadas pelo Agente Fiduciário que sejam efetivamente necessárias para fins de obter ou preservar integralmente os direitos e poderes aqui outorgados aos Debenturistas;
- (ix) a Emissora manterá os Debenturistas, seus respectivos sucessores, cessionários, empregados e agentes indenes de toda e qualquer responsabilidade, custos e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios), desde que de acordo com as práticas e os valores adotados pelo mercado e devidamente comprovados, (a) relativos a, ou resultantes de qualquer atraso no pagamento de qualquer imposto ou outros tributos que possam ser devidos com relação a qualquer parte das [Ações/Quotas] antes de excutida a garantia, (b) relativos a, ou resultantes de qualquer descumprimento pela Emissora das declarações contidas na Cláusula V do presente Contrato ou de suas obrigações contidas na presente Cláusula VI e das demais disposições do presente Contrato, ou (c) relativos à constituição e aperfeiçoamento da alienação fiduciária contemplada no presente Contrato (incluindo, sem limitação, as providências descritas nas Cláusulas III e IV do presente Contrato), em todos os casos em valor determinado por sentença de primeira instância judicial ou arbitral que não esteja sujeita a recurso com efeito suspensivo e cuja obrigação não esteja garantida, emitida contra a Parte por uma corte competente;
- (x) em caráter irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684, do Código Civil Brasileiro, a Emissora deverá outorgar ao Agente Fiduciário, na data do presente Contrato, e deverá manter em pleno vigor e eficácia até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, uma procuração substancialmente na forma do Anexo III ao presente Contrato, a ser utilizada na ocorrência, e enquanto perdurar, qualquer Evento de Inadimplemento;
- (xi) a Emissora deverá informar mediante notificação por escrito ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a sua ciência, a ocorrência de qualquer evento que resulte em que as declarações prestadas neste Contrato se tornem inverídicas.

6.2 Não obstante as disposições previstas no item 6.1 acima, a Emissora e a Sociedade estão expressamente autorizadas a (i) efetuar a doação de áreas institucionais e áreas verdes, mas não se

limitando a estas naturezas, ao Município e/ou Estado no qual se localiza o Imóvel, desde que exigido para a realização do parcelamento, desmembramento, ~~remembramento~~ ou loteamento do Imóvel, bem como para aprovação de qualquer de seu(s) empreendimento(s); (ii) efetuar as operações societárias e reorganizações societárias que entenda(m) necessárias e convenientes, a seu exclusivo critério, para o desenvolvimento de sua atividade e lançamento de empreendimento(s) imobiliário(s) sobre o Imóvel e imóveis dele resultantes; (iii) contratar financiamentos para o desenvolvimento do(s) empreendimento(s) no Imóvel, ficando desde já acordado que poderão ser instituídos ônus, gravames ou qualquer tipo de garantia real, incluindo hipoteca e alienação fiduciária, sobre os bens que integram o ativo da Sociedade, bem como penhor sobre os direitos creditórios (recebíveis); (iv) admitir investidores e/ou parceiros para desenvolvimento de empreendimento(s) a ser(em) desenvolvidos no Imóvel; (v) onerar, gravar e/ou empenhar as [ações/quotas] (exceto pelas [Ações/Quotas] objeto do presente Contrato), o Imóvel, e/ou recebíveis da Sociedade para garantia de infra-estrutura e de qualquer outra operação da Emissora ou da Sociedade; (vi) alienar as unidades que irão compor o(s) empreendimento(s) a ser(em) desenvolvido(s) pela Sociedade, seja(m) o(s) empreendimento(s) residenciais ou comerciais, horizontais ou verticais, loteados ou não; e (vii) enfim, praticar todos os demais atos que se façam necessários ao desenvolvimento do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) pela Sociedade, inclusive o(s) registro(s) do(s) memorial(ais) de incorporação. O Agente Fiduciário compromete-se a assinar quaisquer documentos necessários para realização das operações previstas na presente Cláusula.

CLÁUSULA VII – DIREITOS DE VOTO

7.1. Direitos de Voto na ausência de Evento de Inadimplemento. Desde que nenhum Evento de Inadimplemento tenha ocorrido, a Emissora exercerá livremente o direito de voto em relação às [Ações/Quotas], ficando, contudo, estabelecido que a Emissora não exercerá tal direito de voto, nem concederá qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticará qualquer outro ato que, de qualquer maneira, viole os termos do presente Contrato e da Escritura ou que possa comprovadamente causar a redução relevante e substancial do valor das [Ações/Quotas] ou prejudicar a garantia ora ofertada ou o direito dos Debenturistas sobre as [Ações/Quotas].

7.2. Direitos de Voto na ocorrência de Evento de Inadimplemento. Mediante a ocorrência e durante a continuidade de um Evento de Inadimplemento, a Emissora não deverá exercer quaisquer direitos de voto, consentimento e outros direitos relativos às [Ações/Quotas], salvo se de acordo com as instruções escritas do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e não deverá tomar qualquer providência incoerente com tais instruções, incluindo, sem limitação, quaisquer dos referidos direitos com relação às seguintes matérias:

- (i) reduções de capital, emissão ou outorga de bônus de subscrição ou quaisquer opções de compra das [Ações/Quotas] ou outras dívidas ou participações societárias na Sociedade;
- (ii) declaração ou pagamento de dividendos, lucros, bônus, juros sobre capital próprio, prêmios e quaisquer outras distribuições de recursos pela Sociedade;
- (iii) qualquer fusão, incorporação, cisão ou outra operação semelhante relacionada à Sociedade e/ou a qualquer de suas subsidiárias ou controladas, bem como a transformação em outra espécie de sociedade;
- (iv) qualquer alteração no atual objeto social da Sociedade;
- (v) alteração nas preferências, vantagens e condições das [Ações/Quotas] de titularidade da Emissora;
- (vi) implementação de qualquer ato ou celebração de qualquer documento com a finalidade de aprovar, requerer, ajuizar ou anuir à recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou liquidação da Sociedade;
- (vii) penhor ou cessão de quaisquer receitas ou outras propriedades da Sociedade relativas às [Ações/Quotas], como garantia de qualquer dívida existente entre a Sociedade e/ou suas controladas ou a constituição de qualquer ônus ou gravame que afete os ativos da Sociedade, ressalvada a constituição de penhor ou cessão de quaisquer receitas ou outras propriedades da Sociedade e/ou de suas controladas em favor dos Debenturistas e no curso normal dos negócios;
- (viii) aquisição ou alienação de qualquer ativo imobilizado ou investimentos (seja pela aquisição ou venda de [ações/quotas], notas ou outros valores mobiliários, adiantamento de empréstimos ou de outra forma) pela Sociedade, exceto relativos ao curso normal do negócio ou quando para doação de áreas institucionais e áreas verdes ao município no qual se localiza o terreno de propriedade da Sociedade, desde que exigido para a realização do parcelamento, desmembramento ou loteamento do Imóvel;
- (ix) alienação, subscrição ou aquisição, de direitos de participação em outra sociedade;
- (x) qualquer alteração das funções dos diretores ou administradores (inclusive conselheiros);
- (x) a constituição de qualquer obrigação contratual ou outras operações com qualquer terceiro, exceto no curso normal dos negócios;

- (xi) nomeação ou destituição de membros da administração, do comitê executivo ou de outro comitê, grupo ou indivíduo autorizado a exercer as funções decisórias relativas aos negócios e operações da Sociedade; e
- (xii) constituição de qualquer ônus sobre as propriedades ou ativos da Sociedade ou de qualquer de suas subsidiárias ou controladas, exceto quando em benefício do município onde se localiza tal terreno para fins únicos e exclusivos de servir como garantia para a realização das benfeitorias exigidas pelo parcelamento e loteamento de tal terreno.

CLÁUSULA VIII – EXCUSSÃO E COBRANÇA

8.1. Ocorrendo um Evento de Inadimplemento e a declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas nos termos da Escritura e não havendo quitação, conforme definido na Escritura, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, poderão promover a excussão da alienação fiduciária ora constituída, que deverá observar os seguintes procedimentos:

- (i) em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas nos termos da Escritura, os Debenturistas tomarão todas as medidas previstas na Cláusula 8.2 abaixo para vender as [Ações/Quotas], observado o disposto nos itens (ii) e (iii) abaixo, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial;
- (ii) para fins de fixação do preço mínimo de venda das [Ações/Quotas], será considerado o valor constante do laudo de avaliação mais recente dos bens objeto da presente alienação fiduciária entregue ao Agente Fiduciário, tal como regrado na Escritura, exceto se tal laudo for datado de mais de um ano a contar da data execução da garantia aqui constituída, caso em que deverá ser levantado um novo laudo de avaliação, observados os requisitos da Escritura;
- (iii) as despesas comprovadas da venda das [Ações/Quotas] serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela Emissora e, em caso de descumprimento da Emissora em efetuar tal pagamento, deduzidas do preço apurado na venda; e
- (iv) o valor obtido com a venda das [Ações/Quotas] ou o recebimento de bens será utilizado para o pagamento das Obrigações Garantidas aos Debenturistas, nos termos dos respectivos instrumentos e deste Contrato. Uma vez sendo estas integralmente pagas, e havendo saldo positivo (considerando a diferença entre o valor obtido pela venda das [Ações/Quotas] e o pagamento das Obrigações Garantidas) será ele entregue à Emissora, conforme o caso, após deduzidas despesas de cobrança comprovadas e os valores suficientes destinados à quitação

total ou parcial das Obrigações Garantidas, mediante transferência para a Emissora, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, a crédito da conta corrente que para tanto seja indicada pelo interessado direto. Havendo, após a execução da presente garantia, saldo em aberto das Obrigações Garantidas, a Emissora permanecerá responsável pelo saldo.

8.2. A Emissora concorda e reconhece expressamente que ocorrendo Evento de Inadimplemento e a declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas nos termos da Escritura, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, poderão praticar todos os atos necessários para a venda e transferência das [Ações/Quotas], inclusive, conforme aplicável, firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, registros e autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência das [Ações/Quotas], observadas as condições de excussão da alienação fiduciária previstas nesta Cláusula VIII.

8.3. A Emissora desde já obriga-se a praticar todos os atos e cooperar com o Agente Fiduciário em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias à realização da venda privada das [Ações/Quotas] e à entrega de informações necessárias que estejam ao seu alcance para a elaboração dos laudos de avaliação.

8.4. Fica o Agente Fiduciário, para os fins e efeitos deste Contrato e desta Cláusula, irrevogável e expressamente autorizado a, no caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura, receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, desde que observado o critério de avaliação das [Ações/Quotas] nos termos da Cláusula 8.1 acima, parte ou a totalidade das [Ações/Quotas], nomeando-o a Emissora, nos termos dos Artigos 683 e seguintes do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, seu procurador para que o Agente Fiduciário pratique todos os atos e assine todos os documentos que necessários forem, cujos emolumentos despendidos que os Debenturistas ou o Agente Fiduciário venham comprovadamente incorrer, serão suportados exclusivamente pela Emissora, e, em especial, para a execução plena da presente garantia, desde que os Debenturistas ou o Agente Fiduciário comprovem os desembolsos por conta deste mandato.

CLÁUSULA IX – LIMITAÇÃO DOS DEVERES CONCERNENTES ÀS GARANTIAS

9.1. O único dever do Agente Fiduciário com relação à custódia, guarda e preservação das [Ações/Quotas], em nome dos Debenturistas, estejam estas ou não sob sua posse ou dos Debenturistas, deverá ser de negociar com referidas [Ações/Quotas] da mesma forma que

negociariam com propriedades ou direitos semelhantes de sua própria titularidade e obedecer todas as demais disposições deste Contrato.

CLÁUSULA X – TÉRMINO E LIBERAÇÃO

10.1. Este Contrato será automaticamente extinto mediante o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a substituição de garantia ou a liberação de garantia, nos termos previstos na Escritura.

CLÁUSULA XI – INDEPENDÊNCIA ENTRE AS DISPOSIÇÕES

11.1. Caso qualquer disposição deste Contrato venha a ser considerada ilegal ou inexecutável em qualquer jurisdição, a disposição em questão será ineficaz na medida da sua ilegalidade ou inexecutabilidade, não invalidando quaisquer outras disposições aqui contidas, nem a sua validade, legalidade ou executabilidade em qualquer outra jurisdição.

CLÁUSULA XII – AUSÊNCIA DE RENÚNCIA

12.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer Evento de 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 neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.2. A renúncia do Agente Fiduciário a qualquer direito ou ação prevista no presente Contrato em qualquer oportunidade não deverá constituir uma restrição a qualquer direito ou ação que o Agente Fiduciário teria de outra forma em uma oportunidade futura. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos e não excluem quaisquer direitos ou ações previstos em lei.

12.3. Nenhum dos termos do presente Contrato poderá ser alterado, renunciado, ou de outra forma modificado de qualquer forma, salvo se por escrito e assinado pelas Partes e em conformidade com os requisitos especificados na Escritura.

CLÁUSULA XIII - NOTIFICAÇÕES

13.1. Todas e quaisquer notificações e outras comunicações exigidas ou permitidas neste Contrato deverão ser feitas por escrito e entregues em mãos, via fac-símile, e-mail, *courrier*, portador ou carta registrada, com aviso ou protocolo de recebimento e taxa de postagem pré-paga, endereçada à parte destinatária que os receberá em seus respectivos endereços conforme indicado abaixo.

Se para a Emissora:

TECNISA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144,
3º andar, conjunto 31
São Paulo – SP, CEP 01451-000
At.: Diretor Financeiro
Tel.: (55 11) 3708-1162
Fax : (55 11) 3708-1125
E-mail: ri@tecnisa.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

Planner Trustee DTVM Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900,
10º andar
São Paulo – SP CEP: 04538-132
At.: Viviane Rodrigues
Tel: (11) 2172-2628
Fax: (11) 3078-7264
E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br

Se para a Sociedade:

[SOCIEDADE]

[ENDEREÇO]

At.: Diretor Financeiro da Emissora
Tel.: (55 11) 3708-1162
Fax : (55 11) 3708-1125

13.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

13.3. Para os fins da Cláusula 13.2 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fac-símile ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

13.4. A mudança de qualquer um dos dados acima deverá ser comunicada, de imediato, a todas as partes deste Contrato, tão logo tomem conhecimento.

13.5. A parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nas Cláusulas 13.1 a 13.3 acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra parte, em virtude de sua mudança de endereço que não seja comunicada às demais partes nos termos da Cláusula 13.4 acima.

CLÁUSULA XIV – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As Partes desde já concordam que, em caso de conflito entre as disposições constantes do presente Contrato e as constantes da Escritura, que se refiram inclusive, mas não somente à alienação fiduciária das [Ações/Quotas], as disposições da Escritura deverão prevalecer. Fica desde já estabelecido, nesse sentido, que a existência de cláusulas e condições específicas neste Contrato, que porventura não estejam descritas na Escritura, deverão ser interpretadas como sendo complementares (e vice-versa) àquelas.

14.2. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

14.3. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Contrato não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Contrato, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

14.5. Este Contrato deverá constituir um direito contínuo sobre as [Ações/Quotas] e deverá: (a) permanecer em pleno vigor e efeito, sujeito a liberação ou término conforme o previsto nas Cláusulas 3.5 e 3.6 e na Cláusula X deste Contrato; (b) obrigar a Emissora, seus sucessores e cessionários, sendo certo, entretanto, que a Emissora não poderá ceder quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui estabelecidos sem o prévio consentimento dos Debenturistas, nos termos da Escritura; e (c) reverter, juntamente com os direitos e ações dos Debenturistas previstos neste Contrato, em benefício dos Debenturistas e seus respectivos sucessores e cessionários permitidos.

14.6. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando as Partes assim ajustadas, assinam o presente Contrato na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [DATA]

TECNISA S.A.

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

[SOCIEDADE]

Testemunhas:


1. _____
Nome:
RG.:

2. _____
Nome:
RG.:





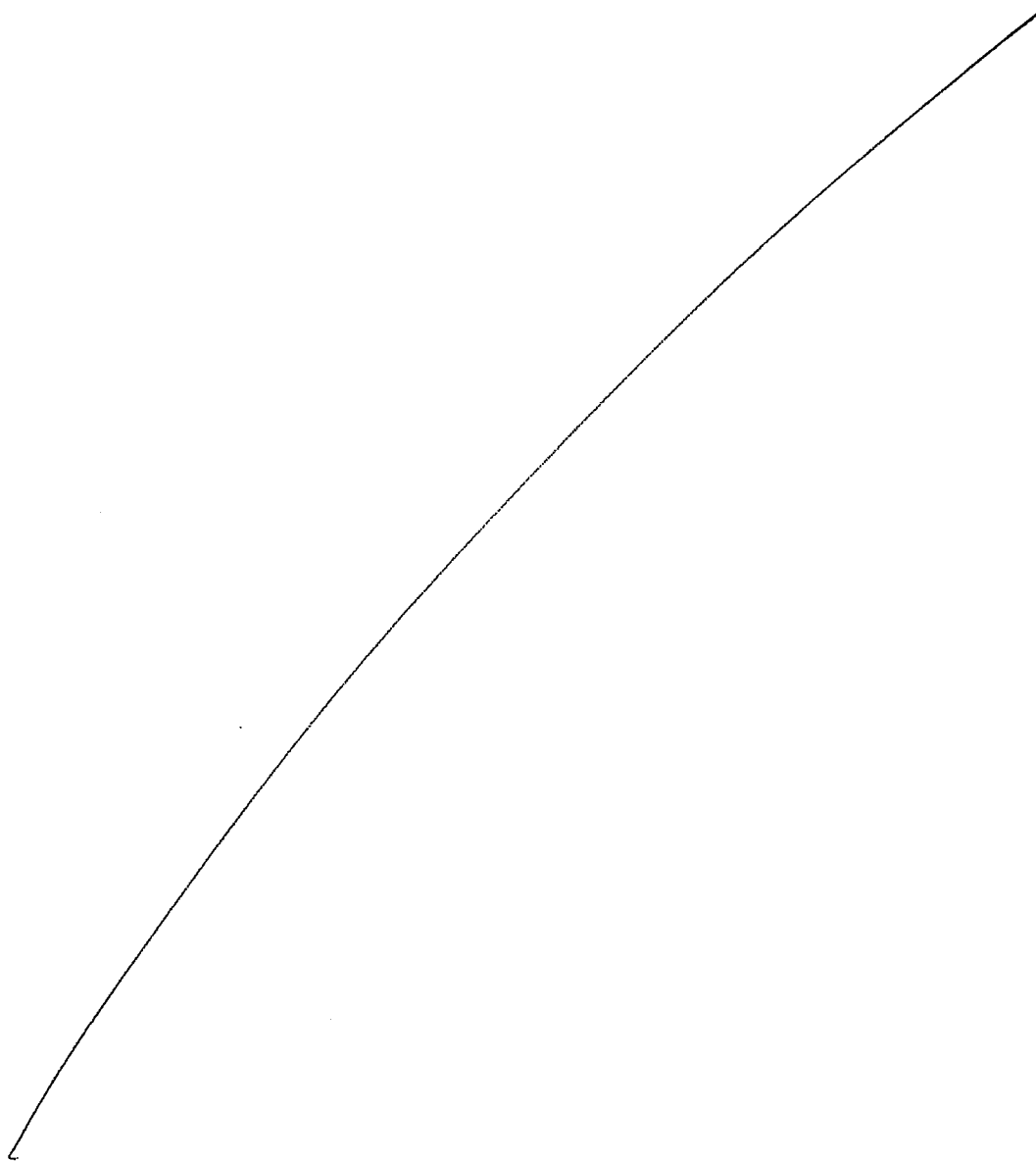




ANEXO I

[SOCIEDADE]

Nome do Titular das [Ações/Quotas]	Nº de [Ações/Quotas]
[•]	[•]
Total	[•]



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

TECNISA
Depto. Jurídico

ANEXO II

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

- (i) Principal. 200 (duzentas) Debêntures, sendo 60 (sessenta) Debêntures da 1ª Série, 60 (sessenta) Debêntures da 2ª Série, 40 (quarenta) Debêntures da 3ª Série e 40 (quarenta) Debêntures da 4ª Série, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (o “Valor Nominal Unitário”), totalizando R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A. (a “Escritura”), celebrado em 24 de novembro de 2009 (a “Emissão”).
- (ii) Prazo de Pagamento. As Debêntures da 1ª série (“Debêntures da 1ª Série”) terão prazo de vencimento de 36 (trinta e seis) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo em 23 de novembro de 2012 (a “Data de Vencimento das Debêntures da 1ª Série”), as Debêntures da 2ª série (“Debêntures da 2ª Série”) terão prazo de vencimento de 39 (trinta e nove) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo em 23 de fevereiro de 2013 (a “Data de Vencimento das Debêntures da 2ª Série”), as Debêntures da 3ª série (“Debêntures da 3ª Série”) terão prazo de vencimento de 30, (trinta) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo em 23 de maio de 2012 (a “Data de Vencimento das Debêntures da 3ª Série”) e as Debêntures da 4ª série (“Debêntures da 4ª Série”) terão prazo de vencimento de 33 (trinta e três) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo em 23 de agosto de 2012 (a “Data de Vencimento das Debêntures da 4ª Série”).

Série	Data de Vencimento
1ª	23/11/2012
2ª	23/02/2013
3ª	23/05/2012
4ª	23/08/2012
Total	R\$ 200.000.000,00

- (iii) Atualização do Valor Nominal Unitário da Debênture. As Debêntures terão seu Valor Nominal Unitário atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da Atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

(iv) Remuneração da Debênture. A partir da Data de Emissão, as Debêntures farão jus a uma remuneração (“Remuneração”) correspondente à taxa percentual de 10,42% (dez inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculado em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis, conforme fórmula prevista no item 4.2.2 da Escritura.

(v) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido.

ANEXO III

MODELO DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento de mandato, a **TECNISA S.A.**, pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (a “Outorgante”), irrevogavelmente nomeia e constitui a **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, (a “Outorgada”) como sua bastante procuradora para, agindo em seu nome, na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo poderes para atuar em nome próprio, praticar todos os atos e providências, de qualquer forma e natureza, necessários ou convenientes, **por ocasião da ocorrência e enquanto perdurar qualquer Evento de Inadimplemento e declaração de vencimento antecipado e desde que não tenha havido quitação**, com relação ao Contrato de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [Sociedade], datado de [•] de [•] de [•], celebrado entre a Outorgante, a Outorgada, e tendo como interveniente anuente a [SOCIEDADE], [QUALIFICAÇÃO] (a “Sociedade”), (conforme aditado, modificado, consolidado e/ou complementado, o “Contrato de Alienação Fiduciária”), por meio do qual a Outorgante deu em alienação fiduciária as [Ações/Quotas] (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação:

- (i) tomar todas as providências necessárias para receber todos os valores devidos com relação às [ações/quotas] de emissão da Sociedade objeto do Contrato de Alienação Fiduciária (as “[Ações/Quotas]”) e de titularidade da Outorgante nos termos das Cláusulas III e VIII do Contrato de Alienação Fiduciária;
- (ii) tomar todas as providências necessárias e celebrar qualquer instrumento perante qualquer autoridade governamental, no caso de venda das [Ações/Quotas], incluindo, sem limitação, assinar as respectivas [alterações ao Contrato Social / averbações no Livro de Registro de Ações Nominativas] da Sociedade [e registrar a referida alteração perante a Junta Comercial do local onde a Sociedade está sediada], bem como quaisquer outros documentos que possam ser necessários à venda, cessão, excussão, transferência ou alienação das [Ações/Quotas] e ao recebimento dos recursos decorrentes de tais procedimentos. A Outorgada poderá substabelecer os poderes ora outorgados, apenas caso seja destituída de suas funções e, neste caso, apenas para o substituto;



- (iii) tomar qualquer providência e celebrar qualquer instrumento consistente com os termos do Contrato de Alienação Fiduciária visando ao cumprimento dos fins do Contrato de Alienação Fiduciária; e
- (iv) a qualquer tempo e de tempos em tempos após a ocorrência e enquanto perdurar qualquer Evento de Inadimplemento, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária, exercer todos e quaisquer direitos de voto e consentimentos relativos às [Ações/Quotas], na medida do permitido pelo Contrato de Alienação e pelas leis aplicáveis.

Os termos iniciados com letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária.

Os poderes ora outorgados são em acréscimo aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada no Contrato de Alienação Fiduciária ou em qualquer outro documento, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

O presente mandato é outorgado como condição do Contrato de Alienação Fiduciária e como meio de cumprimento das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 684 e 1.433, inciso IV do Código Civil Brasileiro, terá caráter irrevogável e irretratável, e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

São Paulo, [DATA]

TECNISA S.A.

Nome:


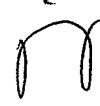

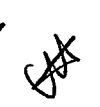


Cargo:

Nome:

Cargo:



Anexo 3.11.4-B – Modelo de Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Imóvel

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

entre

TECNISA S.A.,
como *Emissora*

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.,
como *Agente Fiduciário*

e

[SOCIEDADE]
como *Garantidora Fiduciante*

Datado
de
[DATA]

TECNISA
Depto. Jurídico

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, a saber:

TECNISA S.A., pessoa jurídica constituída sob a forma de sociedade por ações, devidamente registrada como companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, 3º andar, conjunto 31, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.065.557/0001-12, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**");

[**GARANTIDORA FIDUCIANTE**], [**QUALIFICAÇÃO**], neste ato representada na forma de seu Contrato Social [Estatuto Social] ("**Garantidora Fiduciante**");

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.900, 10º andar, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente emissão (os "**Debenturistas**"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (o "**Agente Fiduciário**"),

A Emissora, a Garantidora Fiduciante e o Agente Fiduciário são doravante referidos individualmente como "**Parte**" e, conjuntamente, como "**Partes**".

Considerando Que:

- (i) A Emissora e o Agente Fiduciário celebraram, em 24 de novembro de 2009, um Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória e Garantia Adicional Real, Sujeita a Condição Suspensiva, em 4 (Quatro) Séries, para Distribuição Pública, da Tecnisa S.A. ("**Escritura**"), por meio do qual a Emissora realizou sua 1ª emissão de 200 (duzentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantia adicional real sujeita a condição suspensiva ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), na Data de Emissão (abaixo definida), perfazendo o montante total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Debêntures**"), na Data de Emissão (conforme definido na Escritura);
- (ii) a Garantidora Fiduciante é controlada direta ou indiretamente pela Emissora e é legítima titular do Imóvel descrito na Cláusula 3.1, o qual se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames; e

- (iii) para assegurar o integral cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora com relação à Escritura, a Garantidora Fiduciante concorda em alienar fiduciariamente o Imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro, bem como do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969;

ISTO POSTO, resolvem as Partes celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Contrato"), que será regido pelas Cláusulas e condições a seguir dispostas.

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos utilizados neste Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura.

CLÁUSULA II – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. O presente Contrato é celebrado pela Emissora e pela Garantidora Fiduciante, em benefício dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, para garantir as seguintes obrigações (as "Obrigações Garantidas"):

- (i) o cumprimento integral e pontual pagamento do principal, correção monetária, juros e demais encargos pactuados, quando devidos, na hipótese de vencimento, aquisição ou resgate antecipado, juros de mora, cláusula penal, comissões, tributos e/ou qualquer outra obrigação pecuniária prevista na Escritura e demais obrigações pecuniárias assumidas pela Emissora ou a ela atribuídas na Escritura;
- (ii) ressarcimento de todos os valores despendidos pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário, devidamente comprovados, por conta da execução da garantia ora constituída, tais como honorários advocatícios razoáveis e em parâmetros de mercado e despesas processuais, conforme o disposto neste Contrato; e
- (iii) todos os valores devidos pela Emissora, a título de indenização, nos termos da Escritura.

2.2. Para os fins do artigo 1.424, incisos I, II, III, e IV do Código Civil, as principais características das Obrigações Garantidas estão discriminadas no Anexo I ao presente Contrato.

2.3. As Obrigações Garantidas são limitadas ao valor de R\$[INSERIR VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL], sendo que após o exercício pelos Debenturistas ou pelo Agente

Fiduciário do procedimento de excussão e cobrança estabelecido neste Contrato, o valor excedente a tal parcela será cobrado da Emissora por meio do exercício de outras garantias constituídas na forma prevista na Escritura.

CLÁUSULA III – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

3.1. A Garantidora Fiduciante, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações aqui entabuladas, aliena em caráter fiduciário aos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, o Imóvel abaixo indicado e caracterizado (“Imóvel”):

3.1.1. Imóvel objeto da matrícula nº [•] no Livro nº [•] de Registro Geral do [•]º Oficial de Registro de Imóveis de [•], que assim se descreve e caracteriza: [descrição do imóvel]. O Imóvel está cadastrado perante a Prefeitura do Município de [•] sob o contribuinte nº [•], [em área maior].

3.1.2. Para os efeitos do inciso VI, do artigo 24 da Lei 9.514/97, o Imóvel é avaliado, nesta data, em R\$ [•].

3.2. Por força deste instrumento, a Garantidora Fiduciante cede e transfere aos Debenturistas representados pelo Agente Fiduciário a propriedade fiduciária e a posse indireta da totalidade do Imóvel, reservando-lhe somente a posse direta na forma da lei, e obriga-se, ainda, por si e seus herdeiros e sucessores, a, em conjunto com a Emissora, fazer a alienação fiduciária aqui prevista, e todos os seus termos, sempre bons, firmes e valiosos.

3.3. A garantia fiduciária contratada abrange a totalidade do Imóvel acima mencionado e todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhes foram acrescidas.

3.4. A Garantidora Fiduciante poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre a totalidade do Imóvel aqui alienado fiduciariamente, desde que haja prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, por escrito, e desde que seja mantida intacta a garantia ora outorgada. Fica desde já autorizada a transmissão dos direitos sobre o Imóvel a empresas do mesmo grupo da Garantidora Fiduciante, devendo o Agente Fiduciário, nesta hipótese, assinar os documentos que se fizerem necessários para tanto, desde que a nova titular dos direitos substitua formalmente a Garantidora Fiduciante nos direitos e obrigações oriundos do presente instrumento.