

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM
SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM GARANTIA FIRME DE
COLOCAÇÃO, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**

ENTRE

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

E

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

26 DE NOVEMBRO DE 2009



1
✓
p
✓



JUCESP PROTOCOLO
2.158.602/09-0



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM GARANTIA FIRME DE COLOCAÇÃO, DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento, de um lado

(a) **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Funchal n.º 419, 29º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Even", "Emissora" ou "Companhia"); e

e, de outro lado,

(b) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 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, ("Agente Fiduciário"),

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Garantia Firme de Colocação da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Escritura"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO**

1.1. A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 19 de novembro de 2009 ("RCA"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

**CLÁUSULA II
REQUISITOS**

A 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública pela Emissora ("Emissão") será realizada com observância dos seguintes requisitos:



2
p

2.1. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

A Emissão será realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

2.2. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação da Ata de Reunião do Conselho de Administração

A RCA, que deliberou a Emissão, foi protocolada para registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e será publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo e (ii) jornal Valor Econômico tão logo seja arquivada.

2.3. Arquivamento da Escritura de Emissão na JUCESP

Esta Escritura e eventuais aditamentos ("Aditamentos") serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62 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 ("CETIP"), sendo a distribuição liquidada e as Debêntures custodiadas na CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 2.4.2. abaixo, no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("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 depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO



3
[Handwritten signatures]

3.1. Objeto Social da Emissora

De acordo com seu Estatuto Social, a Emissora tem como objeto social: (i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil e de assessoria imobiliária; (iii) a compra e venda de imóveis; (iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

3.2. Número da Emissão

3.2.1 A presente Escritura constitui a 4ª Emissão de Debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1 O valor total da Emissão é de até R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

3.4. Número de Séries

3.4.1 A Emissão será realizada em uma única série.

3.5. Colocação e Procedimento de Distribuição

3.5.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública com garantia firme de colocação, para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do BB-Banco de Investimento S.A. (“BB-BI” ou “Coordenador Líder”) e do HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador” ou “HSBC”, e quando em conjunto com o BB-BI, “Coordenadores”)

3.5.2 O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 (“Plano de Distribuição”). Para tanto, os Coordenadores poderão acessar no máximo 50 (cinquenta) investidores qualificados, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados.

3.5.3 Os Coordenadores, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizarão plano de distribuição nos termos da Instrução CVM 476, tendo como público alvo investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476.



4
[Handwritten signatures]

- 3.5.3.1. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta descrita na presente Cláusula (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 inciso (iv) do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409") deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta, Debêntures no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 3.5.3.2. Fundos de investimentos cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos neste item 3.5.2.
- 3.5.3.3. As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através 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.
- 3.5.3.4. A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com os Coordenadores; e (ii) informar aos Coordenadores até o dia útil imediatamente subsequente a ocorrência de contato que receba de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta.
- 3.5.3.5. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos.
- 3.5.3.6. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures.
- 3.5.4 Os Coordenadores realizarão a distribuição pública das Debêntures, sob o regime de garantia firme, válida até o dia 08 de janeiro de 2010 ("Prazo de Distribuição").
- 3.5.5 Para os fins do disposto no parágrafo 2º do artigo 14 e no artigo 24 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a Emissão e a Oferta não poderão ser aumentadas a critério da Emissora ou dos Coordenadores.



5

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 da Emissora, que na data de assinatura desta Escritura é R\$757.261.785,06 (setecentos e cinquenta e sete milhões, duzentos e sessenta e um mil, setecentos e oitenta e cinco reais e seis centavos).

3.7. Banco Mandatário e Escriturador

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

3.8. Destinação dos Recursos

3.8.1 Os recursos oriundos da captação por meio da Emissão de Debêntures são destinados exclusivamente para (i) suprir a necessidade de capital de giro para honrar despesas iniciais de empreendimentos imobiliários, aquisição de terrenos e gastos de marketing; (ii) suprir necessidade de gastos de custo de construção anterior ao desembolso de financiamento a produção de cada projeto; (iii) suprir gastos gerais administrativos da Emissora; e (iv) pré-pagamento de parcela de debêntures no valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões reais) vincenda em 2010.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1 **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos, a data de Emissão das Debêntures será o dia 04 de dezembro de 2009 ("Data de Emissão").

4.1.2 **Conversibilidade e Forma:** As Debêntures serão emitidas sob a forma simples, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas e certificados.

4.1.3 **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária.

4.1.4 **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 42 (quarenta e dois) meses contados da Data de Emissão, com vencimento em 04 de junho de 2013. Na respectiva Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures que ainda estiverem em circulação, pelo saldo de seu



Valor Nominal Unitário (conforme definido na Cláusula 4.1.5 desta Escritura), acrescido da remuneração de que trata a Cláusula 4.2 abaixo, calculada *pro rata temporis*, a partir da última data de pagamento da referida remuneração até a Data de Vencimento.

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

4.1.6 Quantidade de Debêntures Emitidas: Serão emitidas até 75 (setenta e cinco) Debêntures, totalizando até R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("Debêntures").

4.2. Remuneração

4.2.1 As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios ("Juros Remuneratórios") correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI, over extra-grupo ("Taxa DI") expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet, capitalizada de uma sobretaxa de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture, desde a Data de Emissão, e pagos ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração").

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

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J - Valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento, devidos no final do Período de Capitalização.

VNe - Valor nominal de emissão ou saldo do valor nominal da Debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde,



7

Fator DI - produtório das Taxas DI com uso do percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n_{DI} - Número total de Taxas DI, sendo “n” um número inteiro.

TDI_k - Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

k - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

DI_k - Taxa DI divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

FatorSpread: sobretaxa de juros fixos acrescida à Remuneração de uma Debênture, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde,

$\text{spread} = 1,9000$ e

DP - corresponde ao número de dias úteis entre a Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais períodos de capitalização e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.



8

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

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

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

Considera-se o resultado da multiplicação do FatorDI pelo FatorSpread com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, nos casos dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do Pagamento da Remuneração, conforme abaixo definido, exclusive, correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

4.2.3 Se, a qualquer tempo durante a vigência da Debênture, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os detentores das Debêntures quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, aplicar-se-á o disposto nos itens abaixo quanto à definição do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures.

4.2.4 No caso de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou impossibilidade legal de aplicação às Debêntures da Taxa DI, ou determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar do evento, realizar a Assembléia Geral de Debenturistas (no modo e prazos estipulados na Cláusula Décima desta Escritura e no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para a deliberação, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado.

4.2.5 Caso não haja acordo sobre a nova Remuneração entre a Emissora e os Debenturistas representando no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 10.2.2 desta Escritura, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de



4 9

Emissão ou da data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.3. Pagamento da Remuneração

4.3.1. O pagamento da Remuneração será feito semestralmente, sem carência, contado da Data de Emissão, sendo os pagamentos realizados em 04 de junho e 04 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento no dia 04 de junho de 2010 e o último pagamento em 04 de junho de 2013, data de vencimento das Debêntures. (“Pagamento da Remuneração”)

4.4. Amortização

4.4.1 A amortização será realizada conforme a tabela a seguir:

Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário a ser Amortizado
04 de junho de 2011	20%
04 de junho de 2012	40%
04 de junho de 2013	40%

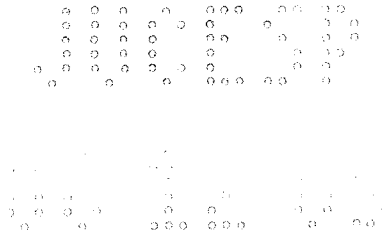
4.5. Local de Pagamento

4.5.1 Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela CETIP, para as debêntures registradas no SND; ou (ii) para os titulares de Debêntures da Emissão que não estejam vinculados a esse sistema, por meio do Banco Esriturador da presente Emissão.

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, 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 quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.





4.7. Encargos Moratórios

4.7.1 Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, pela taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (ii) multa moratória convencional, irredutível e de natureza compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago.

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.1 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.

4.9. Forma de Subscrição e Integralização

4.9.1 A integralização será realizada à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.10. Preço de Subscrição

4.10.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização, de acordo com o disposto na Cláusula 4.2 desta Escritura.

4.11. Repactuação

4.11.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

4.12. Publicidade

4.12.1 Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos, no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo e (ii) jornal Valor Econômico, edição nacional, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – *internet* www.even.com.br.



11

4.13. Comprovação de Titularidade das Debêntures

4.13.1 A Emissora não emitirá certificados de 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 esses títulos estiverem depositados no SND.

4.14. Liquidez e Estabilização

4.14.1 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.15. Imunidade de Debenturistas

4.15.1 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 da data prevista para recebimento de quaisquer valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

CLÁUSULA V ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA

5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, e posteriormente arquivados na JUCESP.

CLÁUSULA VI RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, RESGATE TOTAL E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

6.1. Resgate Antecipado Facultativo e Resgate Total

6.1.1 A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, Resgate Antecipado Facultativo parcial das Debêntures em circulação, mediante notificação escrita ao Agente Fiduciário e publicação de aviso aos Debenturistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias à realização do Resgate Antecipado Facultativo. O valor devido pela Emissora, por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo parcial, será equivalente ao saldo do valor principal, acrescido da Remuneração e demais



12

encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio de amortização a ser oferecido aos Debenturistas (“Resgate Antecipado Facultativo”). A Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, o Resgate Total das Debêntures em circulação, mediante notificação escrita ao Agente Fiduciário e publicação de aviso aos Debenturistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias à realização do Resgate Total. O valor devido pela Emissora, por ocasião do Resgate Total, será equivalente ao saldo do valor principal, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Total, acrescido de prêmio de resgate a ser oferecido aos Debenturistas (“Resgate Total”) sobre o valor a ser resgatado total ou parcialmente, equivalente ao saldo do valor principal acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate total ou parcial, será devido um prêmio de resgate (“Prêmio”)

6.1.1.1. Até o final do 12º (décimo segundo) mês da Data de Emissão: 0,70% (setenta centésimos por cento) sobre o valor a ser resgatado;

6.1.1.2. Do 13º (décimo terceiro) mês até o final do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão: 0,60% (sessenta centésimos por cento) sobre o valor a ser resgatado;

6.1.1.3. Do 25º (vigésimo quinto) mês até o final do 36º (trigésimo sexto) mês da Data de Emissão: 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor a ser resgatado; e

6.1.1.4 Do 37º (trigésimo sétimo) mês até a Data de Vencimento das Debêntures: 0,40% (quarenta centésimos por cento) sobre o valor a ser resgatado.

6.1.2. Nos avisos aos Debenturistas mencionados no item 6.1.1 deverá constar que valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Resgate Total corresponderá ao pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido (a) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos; (b) do Prêmio e (c) quaisquer outras informações necessárias à sua operacionalização.

6.1.3. Fica definido que qualquer que seja o critério acima, o Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado, para as debêntures registradas no SND, conforme procedimentos adotados pela CETIP, através de “operação de compra e de venda definitiva no mercado secundário”, sendo que todas as etapas desse processo, de habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturistas, serão realizadas fora do âmbito da CETIP, pelo Agente Fiduciário. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o evento parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade.



13

6.1.4. No caso do Resgate Total, a CETIP deverá ser comunicada com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência da data estipulada para sua realização.

6.2. Aquisição Facultativa .

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. As obrigações da Emissora serão declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial na ocorrência dos seguintes eventos:

- (a) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures, por período superior a 1 (um) dia útil, contado das respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura;
- (b) não cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura não sanada em 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;
- (c) protesto legítimo de títulos contra a Emissora, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado, superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros ou que o protesto foi cancelado;
- (d) vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Emissora ou por qualquer de suas controladas ou subsidiárias cuja participação da Emissora represente mais de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido da Emissora constante das últimas demonstrações financeiras publicadas pela Emissora ("Subsidiárias Relevantes"), de quaisquer



14

obrigações financeiras a que estejam sujeitas, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões reais);

- (e) (i) cisão, fusão ou incorporação da Emissora sem a prévia e expressa anuência de Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em assembléia especialmente convocada para esse fim, salvo se observado o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) realização de qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora sem a prévia e expressa anuência de Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, reunidos em assembléia especialmente convocada para esse fim, observado, no entanto, que a hipótese prevista nos sub-itens (i) e (ii) não se aplica (y) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Emissora e suas subsidiárias, observado que tais operações societárias não poderão resultar em uma diminuição patrimonial da Emissora ou em sua extinção; (w) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária, desde que tais reorganizações societárias não resultem em revisão, pela Fitch Ratings Brasil Ltda., S&P ou Moody's do rating por qualquer delas emitido, com perspectiva negativa ou em rebaixamento do rating da Emissão; e (z) às reorganizações societárias que contemplem como condição suspensiva a aprovação de Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação;
- (f) redução de capital social da Emissora, com outra finalidade que não a absorção de prejuízo, sem que haja anuência prévia dos titulares das Debêntures, conforme disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (g) proposta pela Emissora, ou por qualquer de suas controladas ou Subsidiárias Relevantes, a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, requerimento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas ou Subsidiárias Relevantes, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou, ainda, pedido de autofalência pela Emissora ou por qualquer de suas controladas ou Subsidiárias Relevantes;



15

- (h) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora ou de qualquer de suas controladas ou Subsidiárias Relevantes, não elidido no prazo legal;
- (i) pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista em montante superior ao mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, sem a prévia anuência dos debenturistas;
- (j) não cumprimento pela Emissora ou por qualquer de suas controladas ou Subsidiárias Relevantes de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa contra a Emissora e/ou a respectiva controlada ou Subsidiária Relevante, em valor agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data estipulada para pagamento, salvo se pendente de recurso judicial e/ou administrativo que tenha sido recebido com efeito suspensivo;
- (k) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (m) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1976 da Lei das Sociedades por Ações;
- (n) alteração do objeto social da Emissora, de forma que a Emissora deixe de atuar no ramo de incorporação e construção de imóveis; e
- (o) deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora:



16

- (i) relação entre (a) Dívida Líquida da Emissora, somada a Contas Pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e (b) o Patrimônio Líquido da Emissora, menor ou igual a (1) 1,4 (um vírgula quatro) durante o ano de 2009, (2) 1,2 (um vírgula dois) durante o ano de 2010 e (3) 1,0 (um vírgula zero) a partir do ano de 2011 até a Data de Vencimento das Debêntures. Para os fins deste item (i), considera-se como (y) "Dívida Líquida" o endividamento bancário de curto e longo prazo total, incluindo financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, menos as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras da Emissora; (w) "Contas a Pagar", o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emissora ou de suas informações financeiras trimestrais consolidadas em relação à aquisição de imóveis e terrenos; e (z) considera-se como "Patrimônio Líquido" da Emissora o patrimônio líquido da Emissora constante de suas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de suas informações financeiras trimestrais consolidadas; e
- (ii) relação entre (a) Total dos Recebíveis, somados aos Estoques; e (b) Dívida Líquida, somada a Contas a Pagar por conta da aquisição de imóveis e terrenos e somados a Custos e Despesas a Apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5 (um vírgula cinco). Para os fins deste item (ii), considera-se como (y) "Total dos Recebíveis" à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas da Emissora em função da prática contábil aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade 963/03; (w) "Estoques" valor constante na conta estoque no Balanço Patrimonial da Emissora, constante das demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, acrescido do adiantamento para pagamento de terrenos; e (z) "Custos e Despesas a Apropriar", o valor indicado nas notas explicativas de suas demonstrações financeiras anuais consolidadas da Emissora ou das informações trimestrais consolidadas.

7.1.1. Os valores mencionados nas alíneas (c), (d) e (j) acima serão reajustados ou corrigidos pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM.

7.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (a), (b), (c), (d), (e), (g), (h), (j), (m) e (n) da Cláusula 7.1. acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta ao respectivo



17
H

detentor, desde que respeitados os prazos estabelecidos em cada uma das alíneas da Cláusula 7.1, ficando o vencimento condicionado à entrega de notificação nesse sentido, pelo Agente Fiduciário à Emissora.

7.3. Na ocorrência dos eventos previstos nas alíneas (f), (i), (k), (l) e (o) da Cláusula 7.1. acima, deverá ser convocada, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre a declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula X abaixo. A Assembleia Geral de Debenturistas prevista nesta Cláusula poderá também ser convocada pela Emissora, ou na forma da Cláusula 10.1. abaixo.

7.3.1. A Assembleia Geral de Debenturistas de que trata esta Cláusula 7.3. poderá optar por deliberação de Debenturistas que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação, conforme definidas na Cláusula 10.2.2, por não declarar vencidas antecipadamente as Debêntures

7.3.2. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas 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.

CLÁUSULA VIII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

- (a) fornecer ao Agente Fiduciário:
 - (i) após 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, (i) 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. (o) desta Escritura;



18

- (iii) com a maior brevidade possível, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário;
- (iv) confirmação, por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva solicitação, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura; e
- (v) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados na Cláusula Sétima acima, na mesma data em que tomar ciência de sua ocorrência;
- (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, nos termos do Cláusula 10.1.1 desta Escritura, Assembléia Geral de Debenturistas 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 representados pelo Agente Fiduciário;
- (g) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou outras) ou nos negócios da Emissora que possa impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures;
- (h) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e esta Escritura;
- (i) comunicar ao Agente Fiduciário qualquer ocorrência que importe em modificação da utilização dos recursos, conforme previsto na Cláusula 3.8 acima;



19
sh

- (j) 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 ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (k) 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;
- (l) enquanto as Debêntures estiverem em circulação, não efetuar qualquer alteração substancial na natureza de seus negócios, conforme conduzidos nesta data;
- (m) 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 Mandatário e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário (SND);
- (n) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.8 acima;
- (o) cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (p) 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;
- (q) observar as disposições da Instrução CVM n.º 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 e ao Coordenador Líder;
- (r) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (s) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de



20

computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social; e

- (t) manter os documentos mencionados no item (u) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos.

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, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983, 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) estar ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, do Banco Central do Brasil;
- (f) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



21

- (g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28 de 23 de novembro de 1983;
- (h) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (i) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (j) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (k) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura; e
- (l) 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 da presente Escritura.

9.3. Substituição

9.3.1 Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, morte, 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, Assembléia Geral de Debenturistas 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 a convocação, 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 substituído, 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 do prazo para a distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembléia Geral de Debenturistas especialmente



22

convocada para esse fim. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM n.º 28 de 23 de novembro de 1983; e eventuais normas posteriores.

9.3.4 A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, devendo o mesmo ser arquivado na JUCESP.

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 data de vencimento das Debêntures ou até sua efetiva substituição.

9.3.6 Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, o substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual 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 Assembléia Geral de Debenturistas.

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

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

- (a) 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;
- (b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



23
H

- (e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) 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;
- (i) 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;
- (j) convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de Debenturistas mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 4.12, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (k) comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) 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:

1.1) 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;

1.2) alterações estatutárias ocorridas no período;



24

- 1.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
- 1.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- 1.5) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- 1.6) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste instrumento, inclusive quanto à manutenção dos índices financeiros previstos na Cláusula 7.1(o);
- 1.7) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
- 1.8) pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora.
- (m) disponibilizar o relatório de que trata a alínea “l” aos Debenturistas no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- m.1) na sede da Emissora;
- m.2) no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;
- m.3) na CVM;
- m.4) na CETIP; e
- m.5) na sede da instituição intermediária líder responsável pela colocação das Debêntures, na hipótese do prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo máximo da distribuição primária das Debêntures.
- (n) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 4.12, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no inciso “m”;



25

- (o) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Escriturador e à CETIP;
- (p) administrar os recursos oriundos da emissão de Debêntures na ocorrência da hipótese prevista no parágrafo 2º, artigo 60, da Lei das Sociedades por Ações;
- (q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (r) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada:

r.1) à CVM; e

r.2) à CETIP;

- (s) calcular trimestralmente a manutenção dos índices financeiros previstos na Cláusula 7.1(o) acima e informar imediatamente os Debenturistas de qualquer descumprimento dos referidos índices financeiros.

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:

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



26

9.5.2 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 Assembléia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares 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, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (a) Parcelas trimestrais de R\$4.125,00 (quatro mil cento e vinte e cinco reais) cada uma, enquanto exercer o cargo de Agente Fiduciário, 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, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos.



27
[Handwritten signature]

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 com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. 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 em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 15 (quinze) 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 este 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 e despesas cartorárias e com correios quando necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário;
- (c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
- (d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

9.7.5 O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas, que não tenha sido saldado na forma descrita nas Cláusulas 9.7.1 e 9.7.2 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.



28

CLÁUSULA X
ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

À Assembléia Geral de Debenturistas aplicar-se-á ao disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

10.1. Convocação

10.1.1 A Assembléia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 10.2.2, ou pela CVM.

10.1.2 A convocação se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve 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 Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser realizadas em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A Assembléia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembléia Geral de Debenturistas em primeira convocação.

10.1.4 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 10.2.2 abaixo, independentemente de terem comparecido à Assembléia ou do voto proferido na respectiva Assembléia Geral de Debenturistas.

10.2. Quorum de Instalação

10.2.1 A Assembléia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 10.2.2 abaixo e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

10.2.2 Para efeito da constituição de todos e quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da Assembléia Geral de Debenturistas previstos nesta Escritura, consideram-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de



29

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.

10.3. Quorum de Deliberação

10.3.1 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 10.3.2 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.

10.3.2 Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 10.3.1 acima:

- I. os quoruns expressamente previstos em outras Cláusulas desta Escritura ; e
- II. as seguintes alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação (a) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 4.2.5 acima; (b) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão; e (c) da espécie das Debêntures.

10.3.3 As alterações dos quoruns estabelecidos nesta Escritura e/ou das disposições estabelecidas nesta Cláusula 10.3 deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

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 a cumprir todas as obrigações nesta previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja



30
sf

T.

parte, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

- (c) as obrigações assumidas nesta Escritura 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 Brasileiro;
- (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 geralmente 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, além daqueles mencionados nas demonstrações financeiras e informações trimestrais disponibilizadas pela Emissora à CVM e ao mercado;
- (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 da sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos investidores das Debêntures;



31
H. P.

- (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.

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:

Even Construtora e Incorporadora S.A.

Rua Funchal, n.º 418 – 29º andar,

13820-000 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3377-3699

Fax: (11) 3377-3855

E-mail: ri@even.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



32

Para o Banco Mandatário:

Banco do Brasil S.A.

Rua Lélío Gama, nº 105 – 38º andar,

20031-080 – Rio de Janeiro (RJ)

At.: Sr. Carlos Augusto Nobrega de Souza

Tel.: (21) 3808-6025

Fax: (21) 3808-3466

E-mail: carlosnobrega@bb.com.br

Para a CETIP

Rua Líbero Badaró, nº. 425 - 24º andar

São Paulo, SP - CEP 01009-000

Tel.: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

12.2. Renúncia

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

12.3. Custos de Registro

Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

12.4. Lei Aplicável

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



12.5. Foro

Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas desta Escritura.

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

São Paulo, 26 de novembro de 2009



[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Garantia Firme de Colocação, da Even Construtora e Incorporadora S.A.]

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.


Nome: **DANY MUSZKAT**
Cargo: Brasileiro, Casado, RG: 16.719.735-8
CPF: 249.045.048-44, residente e domiciliado
nesta capital.

Nome: **ARLOS EDUARDO TEREPINS**
Cargo: Brasileiro, Casado, RG: 3.533.312 SSP-SP
CPF: 771.861.508-10, residente e domiciliado
em São Paulo



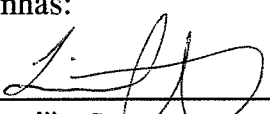
[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Garantia Firme de Colocação, da Even Construtora e Incorporadora S.A.]

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.


Nome: **Viviane Rodrigues**
Cargo: **Diretora**


Nome: **Flavio D. Aguetoni**
Cargo: **PROCURADOR**

Testemunhas:


Nome: **Ilka Fuzlgami Trindade**
CPF: **298.209.128-30**


Nome: **Fabiana Serafini Galvani**
CPF: **OAB/SP n.º 246.267**

