

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO  
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA  
FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DE EMISSÃO DA GAFISA  
S.A.**

**ENTRE**

**GAFISA S.A., COMO EMISSORA**

**E**

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A., COMO AGENTE FIDUCIÁRIO**

---

**DATADA DE  
27 DE NOVEMBRO DE 2009**

---



28



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DE EMISSÃO DA GAFISA S.A.**

Pelo presente instrumento particular:

- a. GAFISA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e
- b. BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, nomeado nesta Escritura de Emissão e nela interveniente de acordo com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ("Lei das Sociedades por Ações"), para representar, perante a Emissora, os interesses do(s) debenturista(s) ("Debenturista(s)"), ou seus sucessores e cessionários ("Agente Fiduciário"),

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DE EMISSÃO DA GAFISA S.A. (respectivamente "Escritura de Emissão", "Emissão" ou "Oferta Pública" e "Debêntures"), observadas as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO**

A presente Emissão foi autorizada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora ("AGE") realizada em 16 de novembro de 2009, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

**1.1. Poderes delegados à Diretoria**

Foram delegados pela AGE poderes à Diretoria da Emissora para: (i) tomar todas as providências necessárias à implementação da Emissão das Debêntures autorizadas pela AGE; e (ii) praticar todos os demais atos e providências necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações da AGE, inclusive, mas não se limitando, a firmar ou aditar esta Escritura de Emissão, contratos e outros instrumentos relativos à Emissão.





## CLÁUSULA II - REQUISITOS

A Emissão será feita com a observância dos seguintes requisitos:

### 2.1. Arquivamento e Publicação da Deliberação

A ata da AGE que deliberou sobre a presente Emissão será protocolada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Junta Comercial” ou “JUCESP”) para registro, nos termos do artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal o Estado de São Paulo, nas páginas 17 e B12, respectivamente, no dia 17 de novembro de 2009.

### 2.2. Inscrição da Escritura de Emissão

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

### 2.3. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

A Emissão está automaticamente dispensada de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em conformidade com o artigo 5º, II, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400”), por se tratar de lote único e indivisível.

### 2.4. Registro para Colocação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para colocação no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Títulos – SDT (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.4.2. As Debêntures serão registradas para custódia eletrônica no mercado secundário através do Módulo Nacional de Debêntures - SND (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário, exceto nos casos previstos nas normas aplicáveis. O posterior registro para negociação das Debêntures em bolsa ou mercado de balcão organizado sujeitar-se-á necessariamente ao registro prévio na CVM, conforme disposto no artigo 2º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400 ou outra norma porventura aplicável.





## 2.5 Registro dos Contratos de Garantia

2.5.1. Os Contratos de Garantia (conforme definidos abaixo), através dos quais serão formalizadas as garantias reais adicionais mencionadas na Cláusula 4.4 abaixo, deverão ser registrados pela Companhia nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos termos do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sendo ainda a respectiva alienação fiduciária de ações ou quotas dadas em garantia devidamente averbada, conforme o caso, no Livro de Registro de Ações, nos termos do artigo 39 da Lei das Sociedades por Ações, ou no contrato social das SPEs Financiadas (conforme definido abaixo), e a respectiva alienação fiduciária de quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa (conforme definida abaixo) devidamente averbada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (“CAIXA”), na qualidade de administradora e custodiante do Fundo de Investimento Renda Fixa.

## CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A Emissão das Debêntures terá as seguintes características e condições:

### 3.1. Objeto Social da Emissora

A Emissora tem como objeto social: (i) a promoção e a incorporação de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e a prestação de serviços de engenharia civil; e (iv) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros.

### 3.2. Número da Emissão

A presente Escritura de Emissão representa a 7ª Emissão de Debêntures da Emissora.

### 3.3. Montante Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida).

### 3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em uma única série (“Série Única”).





### 3.5. Colocação

As Debêntures serão objeto de distribuição pública em lote único e indivisível, sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação da PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. (“Coordenador”), por meio do SDT, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Flutuante e Garantia Adicional da 7ª Emissão da Gafisa S.A.”, celebrado entre a Emissora e o Coordenador.

### 3.6. Limite de Emissão

A Emissão atende aos limites previstos no caput do artigo 60 parágrafo 1º, alínea “b” da Lei das Sociedades por Ações para as emissões de Debêntures uma vez que: (i) o capital social integralizado da Emissora é de R\$1.233.896.692,50 (um bilhão duzentos e trinta e três milhões oitocentos e noventa e seis mil seiscentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos); (ii) o valor contábil dos ativos totais da Emissora é de R\$6.931.539.398,70 (seis bilhões novecentos e trinta e um milhões quinhentos e trinta e nove mil trezentos e noventa e oito reais e setenta centavos); e (iii) o saldo dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Emissora com garantias reais é de R\$1.093.476.402,50 (um bilhão noventa e três milhões quatrocentos e setenta e seis mil quatrocentos e dois reais e cinquenta centavos), em todos os casos conforme verificado nas Informações Trimestrais consolidadas da Emissora, com data base de 30 de setembro de 2009, entregue à CVM em 05 de novembro de 2009, conforme abaixo indicado.

Posição em 30 de setembro de 2009	R\$
Ativo total da Emissora (A)	6.931.539.398,70
Dívidas da Emissora garantidas por direitos reais (B)	1.093.476.402,50
Ativo Total da Emissora não gravado (C=A-B)	5.838.062.996,20
70% do ativo total da Emissora não gravado (D = 70% x C)	4.086.644.097,34
Total de emissões de debêntures da espécie com garantia flutuante (E)	619.861.251,80
(D) > que (E)	OK

### 3.7. Banco Mandatário e Escriturador

O banco mandatário (“Banco Mandatário”) será o Banco Itaú S.A. e o escriturador (“Escriturador”) será a Itaú Corretora de Valores S.A.





### 3.8. Destinação dos Recursos

3.8.1. Os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados exclusivamente no financiamento de unidades residenciais de empreendimentos imobiliários listados em anexo ao Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), observado o disposto no item 3.8.7 desta Escritura de Emissão (“Empreendimentos Financiados”) e que atendam aos critérios de elegibilidade abaixo (“Empreendimentos Elegíveis”). Serão considerados Empreendimentos Financiados os Empreendimentos Elegíveis cujo Custo de Produção seja considerado no cômputo do valor liberado para a Emissora, nos termos do item 4.10 desta Escritura de Emissão, ou aqueles empreendimentos adicionados de tempos em tempos nos termos do item 3.8.7. abaixo.

3.8.2. São Empreendimentos Elegíveis aqueles empreendimentos incorporados pela Emissora, ou sociedades de propósito específico por ela controladas as quais são parte do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) (“SPEs Financiadas”) que, no momento de sua primeira apresentação para composição da carteira de Empreendimentos Elegíveis, atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente: (i) empreendimentos imobiliários cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 70% (setenta por cento) do cronograma físico de execução na data da solicitação de sua inclusão entre os Empreendimentos Financiados, conforme comprovado por atestado emitido pelo Agente de Obras na forma do Anexo V (a) a esta Escritura de Emissão; (ii) empreendimentos cujas unidades residenciais tenham alcançado um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas, conforme comprovado (1) com relação aos Empreendimentos Elegíveis apresentados em até 30 (trinta) dias úteis contados a partir de 05 de dezembro de 2009, através de declaração da Emissora quanto a porcentagem de vendas de cada empreendimento na forma do Anexo V (b) a esta Escritura de Emissão; e (2) com relação aos Empreendimentos Elegíveis apresentados após transcorridos 30 (trinta) dias úteis contados a partir de 05 de dezembro de 2009, através de atestado emitido pelo Agente de Garantia na forma do Anexo V (b) a esta Escritura de Emissão; (iii) empreendimentos cujos imóveis (1) sejam de propriedade da Emissora ou de SPEs Financiadas, conforme verificado na certidão atualizada da matrícula do imóvel de cada empreendimento a ser encaminhada pela Emissora ao Agente Fiduciário e (2) não estejam onerados, conforme verificado (x) na certidão negativa de ônus e alienações do imóvel de cada empreendimento desenvolvido ou (y) na certidão atualizada da matrícula do imóvel caso o competente Cartório de registro de Imóveis não emita certidões negativas de ônus e alienações, sendo que quaisquer dessas certidões deverão ser encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário, (exceto (a) aqueles constituídos em favor da CAIXA; ou (b) aqueles já existentes na Data de Emissão, especificados no item 3.8.2.1 abaixo), sendo certo que nenhuma das certidões mencionadas nessa alínea poderão ter sido emitidas com mais de 25 (vinte e cinco) dias de antecedência da data em que forem entregues ao Agente Fiduciário; (iv) empreendimentos imobiliários que tenham ao menos uma unidade com valor que se enquadre nos limites do Sistema Financeiro de Habitação – SFH (“SFH”), conforme aplicáveis e atualizados de tempos em tempos, conforme comprovado por atestado emitido pelo Agente de Garantia; e (v) contratação de seguro de





término de obra, quando aplicável, nos termos da Cláusula 7.1 (r), conforme verificado por meio das apólices de seguro a serem encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário.

3.8.2.1. Os empreendimentos listados na tabela abaixo (“Empreendimentos Gravados”) têm sobre eles os gravames constituídos em favor dos credores ali especificados. A Emissora compromete-se a, em um prazo de até 60 (sessenta) dias, comprovar ao Agente Fiduciário a liberação das garantias sobre os Empreendimentos Gravados, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, por meio de (1) com relação aos gravames sobre imóveis, (i) certidão negativa de ônus e alienações do imóvel de cada empreendimento desenvolvido ou (ii) certidão atualizada da matrícula do imóvel caso o competente Cartório de registro de Imóveis não emita certidões negativas de ônus e alienações, sendo que a certidão não poderá ter sido emitida com mais de 25 (vinte e cinco) dias de antecedência da data em que for entregue ao Agente Fiduciário; e (2) com relação aos gravames sobre recebíveis, instrumento de cancelamento, liberação de garantia, ou instrumento similar, devidamente registrado em cartório de registro de títulos e documentos da sede da Emissora ou da SPE Financiada, conforme o caso. Uma vez verificada a liberação das garantias, o Agente Fiduciário deverá encaminhar ao Agente de Garantia, em um prazo de até 03 (três) dias úteis, atestado confirmando a inexistência de ônus sobre os imóveis e recebíveis.

EMPREENDIMENTO	GRAVAMES EXISTENTES NA DATA DE EMISSÃO	CREDOR
GRAND VALLEY	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Itaú
OLIMPIC BOSQUE DA SAÚDE	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Itaú
CELEBRARE RESIDENCIAL	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Itaú
BELA VISTA	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Bradesco
BRINK	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Itaú
RESERVA STA CECILIA	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Bradesco
VISION	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Banco Real
ECOLIVE	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Santander
ORBIT	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Banco Real
TERRAÇAS TATUAPE	Hipoteca e Penhor de Recebíveis	Santander

3.8.3. Caberá ao Agente Fiduciário aferir o atendimento dos critérios de elegibilidade dos empreendimentos indicados no item 3.8.2 acima, após análise dos documentos listados em cada um de seus subitens no prazo de 03 (três) dias úteis do recebimento de todos os documentos, exceto na ocasião da primeira liberação de recursos da Emissão, ocasião em que o prazo para análise será de 05 (cinco) dias úteis.





3.8.4. O valor da Emissão não poderá exceder 90% (noventa por cento) do somatório do custo de aquisição do terreno, dos custos de construção do empreendimento e demais custos gerais da incorporação das unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, incluindo, mas não se limitando a despesas com marketing, registros e outras despesas, a ser verificado na Data de Emissão (“Custo de Produção do Empreendimento”).

3.8.4.1. O Agente de Obras deverá atestar o valor do Custo de Produção dos Empreendimentos Financiados, com base na proporção da fração ideal relativa às unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH. Para tanto, caberá ao Agente de Garantia, com base em informações prestadas pela Emissora, indicar ao Agente de Obras quais unidades dos Empreendimentos Financiados possuem valor de comercialização que seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.

3.8.5. Os recursos oriundos da Emissão serão utilizados exclusivamente no pagamento ou reembolso de até 90% (noventa por cento) do Custo de Produção de todos os Empreendimentos Financiados, assim identificados na Data de Emissão (“Investimentos”), e sua liberação para os Investimentos poderá ser solicitada pela Emissora ao Agente Fiduciário nos prazos e de acordo com os critérios estabelecidos no item 4.10 desta Escritura de Emissão.

3.8.5.1. O valor correspondente a 90% (noventa por cento) do somatório do Custo de Produção de todos os Empreendimentos Financiados identificados na Data de Emissão não poderá ser superior ao valor total da Emissão, admitida variação de até 02% (dois por cento), cabendo tal verificação ao Agente Fiduciário, com base na Declaração do Agente de Obras.

3.8.6. Não serão considerados Investimentos financiáveis pela Emissão as despesas relacionadas à manutenção, custeio e consumo da Emissora, bem como financiamento de empreendimentos que não sejam caracterizados como Empreendimentos Financiados, conforme definido no item 3.8.1 acima.

3.8.7. A Emissora poderá, a qualquer momento, proceder à inclusão de novos Empreendimentos Financiados, mediante aprovação do(s) Debenturista(s), em adição ou substituição a Empreendimentos Financiados assim classificados desde a Data de Emissão, mediante comunicação a ser enviada ao Agente Fiduciário, ao Agente de Obras e ao Agente de Garantia, nos termos da cláusula 4.17 desta Escritura de Emissão, desde que comprovadamente os mesmos se qualifiquem como Empreendimentos Elegíveis, conforme aferido pelo Agente Fiduciário, com base nos critérios e nos documentos estabelecidos no item 3.8.2 acima. O Agente Fiduciário receberá o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo) formalizando tal inclusão em 06 (seis) vias juntamente com os documentos necessários para a verificação de sua elegibilidade definidos no



Handwritten signature and the number 2.

Handwritten number 8.



item 3.8.2 desta Escritura de Emissão. Caso seja verificado o cumprimento dos requisitos previstos no item 3.8.2, o Agente Fiduciário assinará o referido aditamento e encaminhará as vias à Emissora. A Emissora deverá então formalizar o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e dos demais Contratos de Garantia, se aplicável caso os novos empreendimentos sejam incorporados por sociedades que não sejam SPE Financiadas, e devolvê-los ao Agente Fiduciário devidamente registrados nos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documentos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da devolução de tais aditamentos à Emissora pelo Agente Fiduciário. Somente após o recebimento pelo Agente Fiduciário do protocolo para registro dos aditamentos devidamente assinados, junto aos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documentos, o empreendimento será considerado incluso na relação de Empreendimentos Financiados, sem prejuízo da obrigação, por parte da Emissora, de apresentar ao Agente Fiduciário evidência do documento registrado, dentro do prazo acima estipulado.

#### CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

As Debêntures terão as seguintes características:

##### 4.1. Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a sua data de subscrição e integralização ("Data de Emissão").

##### 4.2. Forma e Conversibilidade

As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações, da forma nominativa e escritural, de emissão da Emissora. Não serão emitidos certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, as Debêntures custodiadas na CETIP terão sua titularidade comprovada pelo extrato, em nome do(s) Debenturista(s), expedido por aquela Câmara.

##### 4.3. Espécie

As Debêntures serão da espécie com garantia flutuante cumulada com garantia adicional, nos termos do artigo 58, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações conforme descritas na Cláusula 4.4 abaixo.





#### 4.4. Garantias Adicionais

##### *(i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Bancárias*

4.4.1. As obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão serão garantidas por Contrato de Cessão Fiduciária de Contas Bancárias e Direitos Creditórios, entre a Emissora e as SPEs Financiadas, como cedentes, o(s) Debenturista(s) representado(s) pelo Agente Fiduciário, como cessionário, CAIXA, como banco depositário ("Banco Depositário"), o Agente de Garantia e o Agente de Obras, acompanhado das notificações cabíveis às respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Notificações de Cessão Fiduciária", respectivamente). As minutas do Contrato de Cessão Fiduciária e das Notificações de Cessão Fiduciária, a serem devidamente firmados pelas respectivas partes e registrados na forma da lei, são parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo II, tendo por objeto: (i) a cessão fiduciária em garantia dos Recebíveis (conforme definidos no item 4.4.3 abaixo); (ii) a cessão fiduciária da Conta de Liquidação, das Contas Centralizadoras, das Contas de Crédito Associativo, das Contas Investimento e da Conta de Pagamento do Serviço da Dívida (conforme definidas abaixo), bem como dos recursos nelas depositados; (iii) cessão fiduciária de todos os Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) com recursos oriundos das Contas Centralizadoras e da Conta de Liquidação; e (iv) cessão fiduciária de todos os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

Para fins dessa Escritura de Emissão as seguintes definições são aplicáveis:

"Agente de Garantia": é a SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A., ou sociedade que eventualmente vier a substituí-la, empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência na avaliação de créditos, sugerida pela Emissora e aprovada pelo(s) Debenturista(s), para: (a) analisar o crédito dos promitentes compradores e compradores de unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados e demais empreendimentos cujos recebíveis sejam apresentados como garantia, nos termos desta Escritura de Emissão; (b) fornecer o Valor Geral de Venda ("VGV") por unidade habitacional de cada Empreendimento Financiado, identificando aquelas cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, identificando ainda aquelas unidades cujo valor de aquisição seja (i) menor ou igual ao estabelecido na Resolução Nº 460 do Conselho Curador do FGTS, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de habitação popular, e (ii) superior ao estabelecido na Resolução Nº 460 do Conselho Curador do FGTS, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de habitação popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH; (c) apurar o percentual de comercialização das unidades dos Empreendimentos Financiados para fins de verificação da elegibilidade dos empreendimentos; (d) calcular o Valor Atribuído (conforme definido abaixo) dos Recebíveis, nos



termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária; e (e) fornecer ao Agente Fiduciário o VT, VT1 e VT2 (conforme definido na Cláusula 4.11.2) para o cálculo do Cupom.

“Agente de Obras”: é a Dexter Engenharia S/S Ltda., empresa com reconhecida capacidade técnica sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, ou instituição que eventualmente vier a substituí-la, responsável: (i) pela análise e validação do orçamento e do cronograma físico-financeiro de cada Empreendimento Elegível; (ii) pela verificação do Custo de Produção dos Empreendimentos Financiados, que deverá ser informado ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) dias úteis antes da primeira Data de Verificação de Garantia para fins da primeira liberação de recursos oriundos da Emissão; (iii) pela verificação do estágio de construção das obras dos Empreendimentos Financiados, com base nos seus respectivos cronogramas físicos de execução, para fins de verificação da elegibilidade dos empreendimentos; e (iv) pela verificação da evolução física das obras dos Empreendimentos Financiados, de acordo com o cronograma previamente estabelecido, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de apuração do Avanço Mínimo e do Avanço Médio dos Empreendimentos Financiados.

“Banco Depositário”: é a CAIXA, onde serão abertas e mantidas a Conta de Liquidação, as Contas Centralizadoras, as Contas Investimento, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida e as Contas de Crédito Associativo.

“Conta de Liquidação”: significa conta bancária vinculada de número 770-3, operação 003, mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário, na Agência 1813, e cedida fiduciariamente ao(s) Debenturista(s), especificamente para depósito pelo(s) Debenturista(s) do valor correspondente à Emissão e cuja liberação em favor da Emissora será realizada mediante aprovação do Agente Fiduciário, após análise dos pareceres emitidos pelo Agente de Garantia e pelo Agente de Obras e satisfação das condições suspensivas aplicáveis, na forma desta Escritura de Emissão.

“Contas Centralizadoras”: significam contas bancárias vinculadas mantidas pela Emissora e pelas SPEs Financiadas, conforme o caso, junto ao Banco Depositário, conforme identificadas no Contrato de Cessão Fiduciária, e cedidas fiduciariamente ao(s) Debenturista(s) representado(s) pelo Agente Fiduciário, especificamente para arrecadação e centralização de todos os pagamentos relativos aos Recebíveis, inclusive os Recebíveis de Venda Associativos que serão depositados junto às Contas de Crédito Associativo para posterior transferência às Contas Centralizadoras, e cuja movimentação será autorizada pelo Agente Fiduciário mediante instruções ao Banco Depositário, após análise dos documentos identificados no Contrato de Cessão Fiduciária para fins de: (i) liberação à Conta de Livre Movimentação; (ii) retenção em conta como garantia; ou (iii) pagamento do Serviço da Dívida na sua data de vencimento original ou antecipado, por via direta ou mediante prévia transferência à Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão.





“Contas de Crédito Associativo”: significam contas bancárias vinculadas mantidas pela Emissora e pelas SPEs Financiadas junto ao Banco Depositário, conforme listadas no Contrato de Cessão Fiduciária e cedidas fiduciariamente ao(s) Debenturista(s) representado(s) pelo Agente Fiduciário, especificamente para arrecadação de todos os pagamentos relativos aos Recebíveis de Venda Associativos (conforme definidos no item 4.4.3 abaixo) e cuja movimentação será exclusivamente para fins de transferência de recursos às Contas Centralizadoras, conforme orientação da Emissora ou das SPEs Financiadas ao Banco Depositário, em periodicidade não superior a mensal.

“Conta de Pagamento do Serviço da Dívida”: significa conta bancária vinculada mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário, conforme identificada no Contrato de Cessão Fiduciária e cedida fiduciariamente ao Debenturista representado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente para o depósito e retenção dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão.

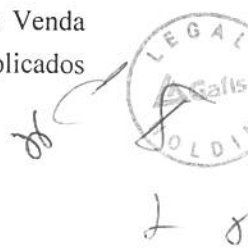
“Conta de Livre Movimentação”: significa conta bancária, não vinculada, mantida pela Emissora ou pelas SPEs Financiadas e de livre movimentação a serem informadas por escrito pelos respectivos titulares ao Agente Fiduciário para fins de movimentação de recursos depositados em Contas Vinculadas, com a mesma antecedência estabelecida para a análise pelo Agente Fiduciário dos requisitos e condições para liberação de recursos, nos termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária.

“Contas Investimento”: significam contas bancárias vinculadas mantidas pela Emissora ou pelas SPEs Financiadas junto ao Banco Depositário, conforme identificadas no Contrato de Cessão Fiduciária e cuja movimentação será exclusivamente para a realização e resgate de Investimentos Permitidos com relação aos recursos depositados junto às Contas Centralizadoras ou junto à Conta de Liquidação, mediante instruções da Emissora ou das SPEs Financiadas, conforme o caso, ao Banco Depositário, com cópia para o Agente Fiduciário.

“Contas Vinculadas”: significam a Conta de Liquidação, as Contas Centralizadoras, as Contas Investimento, as Contas de Crédito Associativo e a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida.

“Declaração do Agente de Garantia”: significa a declaração que o Agente de Garantia deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 05 (cinco) dias úteis após o recebimento da Declaração do Agente de Obras e dos documentos listados no item 7.1. (b) desta Escritura de Emissão, na forma anexada ao Contrato de Cessão Fiduciária, e que deverá conter: (i) a descrição dos Recebíveis no último dia útil do mês anterior, classificados em Recebíveis de Venda Aprovados, Recebíveis de Venda em Aprovação, Recebíveis em Atraso, Recebíveis não Financiados, Recebíveis de Venda Associativos e Recebíveis em Estoque; (ii) o Valor Atribuído total de tais Recebíveis após aplicados

28





os fatores de ponderação e de limites por categoria de Recebíveis, conforme previstos na Escritura, ficando certo que somente serão computados os Recebíveis decorrentes de Empreendimentos Gravados após o recebimento pelo Agente de Garantia de confirmação do Agente Fiduciário quanto à inexistência de ônus ou gravames sobre tais empreendimentos e recebíveis; e (iii) os fatores VT, VT1 e VT2 (conforme definidos na Cláusula 4.11.2) para o cálculo do Cupom.

“Declaração do Agente de Obras”: significa a declaração que o Agente de Obras deverá entregar ao Agente de Garantia e ao Agente Fiduciário nas Datas de Medição, em formato anexo ao Contrato de Cessão Fiduciária, contendo os resultados de medição com base no último dia útil do mês imediatamente anterior, informando se o Avanço Mínimo de cada Empreendimento Financiado encontra-se devidamente atendido em cada uma das Datas de Medição, indicando o Avanço Médio, bem como confirmando o Custo de Produção dos Empreendimentos Financiados.

“Investimento Permitido”: significa a aquisição de quotas do Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo, fundo de investimento financeiro administrado pela CAIXA (“Fundo de Investimento Renda Fixa”), sendo as quotas de tal fundo alienadas fiduciariamente em favor do(s) Debenturista(s). Os investimentos aqui permitidos deverão ser realizados exclusivamente através de recursos transferidos da Conta de Liquidação ou das Contas Centralizadoras, conforme o caso, para as Contas Investimentos, e devem estar de acordo com a legislação vigente.

“Serviço da Dívida”: significa principal, juros, remuneração, despesas e demais valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão.

“Valor Atribuído”: significa o valor de cada uma das modalidades de Recebíveis (conforme descritos no item 4.4.3 abaixo) que sejam Recebíveis Elegíveis, que será efetivamente considerado para fins do cálculo do Percentual Garantido. O Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis é equivalente ao seu valor de face, multiplicado pelos cabíveis fatores de ponderação e limites, nos termos do item 4.4.6 e 4.4.7 abaixo, e será calculado pelo Agente de Garantia, devendo constar da Declaração do Agente de Garantia.

4.4.2. Uma vez celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária, tal instrumento formalizará a cessão fiduciária em favor do(s) Debenturista(s) dos Recebíveis e dos direitos relativos às Contas Vinculadas, em garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.4.3. Os recebíveis cedidos fiduciariamente correspondem aos direitos creditórios da Emissora ou de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora, conforme o caso, advindos ou relacionados às seguintes operações da Emissora ou das sociedades de propósito específico controladas pela Emissora, conforme o caso:





(a) Direitos Creditórios Não Performados decorrentes: (i) das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, que não sejam Recebíveis de Venda Associativos e que tenham sido aprovados pelo Agente de Garantia, decorrentes de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados ou de outros empreendimentos incorporados pela Emissora, nas hipóteses previstas nesta Escritura de Emissão (“Recebíveis de Venda Aprovados”); ou (ii) das vendas realizadas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, que não sejam Recebíveis de Venda Associativos, em que o crédito dos adquirentes está ainda sujeito à análise do Agente de Garantia, do ponto de vista de comportamento de pagamento, por um período de 12 (meses), decorrentes de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados ou de outros empreendimentos incorporados pela Emissora, nas hipóteses previstas nesta Escritura de Emissão (“Recebíveis de Venda em Aprovação”), sendo que, após decorrido esse período, caso sejam aprovados pelo Agente de Garantia, tornar-se-ão Recebíveis de Venda Aprovados, e, caso sejam reprovados pelo Agente de Garantia, deverão ser excluídos do cálculo do Percentual Garantido; ou (iii) das vendas realizadas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, que não sejam Recebíveis de Venda Associativos, decorrentes de clientes inadimplentes com relação a mais de 03 (três), mas até 06 (seis) parcelas consecutivas, decorrentes de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados (“Recebíveis em Atraso” e, em conjunto com os Recebíveis de Venda Aprovados e os Recebíveis de Venda em Aprovação, os “Recebíveis de Venda Tradicional”);

(b) Direitos Creditórios Não Performados decorrentes das vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados em construção mantidos pela Emissora ou pelas SPEs Financiadas, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, em face da CAIXA, quando esta tiver financiado a aquisição de imóveis aos clientes da Emissora ou das SPEs Financiadas através da modalidade Crédito Associativo (“Recebíveis de Venda Associativos”) (os recebíveis descritos em (a) e (b) acima, doravante denominados em conjunto, simplesmente, como “Recebíveis de Venda”); e

(c) Direitos Creditórios Não Performados decorrentes da venda futura de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados, ou de qualquer outra forma de alienação, de unidades dos empreendimentos imobiliários em construção mantidos em estoque pela Emissora ou pelas SPEs Financiadas e cuja venda ainda não tenha sido realizada (doravante denominados simplesmente como “Recebíveis em Estoque” e em conjunto com os Recebíveis de Venda, “Recebíveis”).

Para fins deste item 4.4.3 as seguintes definições são aplicáveis:

“Crédito Associativo” significa a modalidade de crédito ao consumidor em que a CAIXA, na qualidade de agente financiador, financia a aquisição de unidade residencial ao respectivo adquirente, assumindo a obrigação de desembolsar os respectivos valores diretamente à Emissora



ou às SPEs Financiadas, na qualidade de vendedoras, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data limite de entrega das chaves. Neste caso uma vez concedido o financiamento, a obrigação de desembolso ou pagamento pela CAIXA independe de qualquer nova ação por parte do adquirente mutuário ou mesmo do adimplemento das prestações desse mútuo.

“Direitos Creditórios Não Performados” são os direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias ainda não construídas, sem o *habite-se*, ou cujas chaves ainda não tenham sido entregues ao respectivo comprador.

4.4.4. Uma vez que os Recebíveis tornem-se performados, mediante a construção das unidades vendidas e entrega das chaves, a Emissora ou as SPEs Financiadas poderão, desde que não tenham incorrido em inadimplemento de acordo com os termos desta Escritura de Emissão, efetuar a cessão de Recebíveis performados para terceiros, em condições de mercado, desde que os recursos oriundos da cessão sejam depositados pelo terceiro adquirente diretamente nas Contas Centralizadoras, e que o cumprimento do Percentual Garantido (conforme definido no item 4.4.5 abaixo), observados os critérios para a composição de Recebíveis dados em garantia conforme estabelecidos nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária, não seja comprometido. Observadas essas condições, o Agente Fiduciário, após análise do parecer emitido pelo Agente de Garantia, autorizará a liberação da cessão fiduciária incidente sobre os Recebíveis regularmente cedidos na forma aqui estabelecida.

4.4.5. A Emissora deverá assegurar a qualquer tempo durante a vigência desta emissão que a divisão (razão) entre: (i) o montante agregado do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis cedidos fiduciariamente ao(s) Debenturista(s) e informado ao Agente Fiduciário pelo Agente de Garantia com observância os itens 4.4.6 e 4.4.7 abaixo, cujo pagamento deva ser realizado exclusivamente nas Contas Centralizadoras, ou nas Contas de Crédito Associativo, no caso de Recebíveis de Venda Associativos; e (ii) o Saldo Liberado, seja igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento) (“Percentual Garantido”).

Para fins deste item 4.4.5 as seguintes definições são aplicáveis:

“Saldo Liberado” é definido como o saldo devedor total das Debêntures subtraído do saldo mantido: (i) na Conta de Liquidação; (ii) nas Contas Centralizadoras; (iii) nas Contas Investimento, (iv) nas Contas de Crédito Associativo; e (v) na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, sendo que o saldo em tais contas a ser considerado no cálculo do Saldo Liberado será subtraído de qualquer valor cuja liberação tenha sido aprovada pelo Agente Fiduciário.

“Recebíveis Elegíveis” são aqueles Recebíveis que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos, a serem verificados pelo Agente de Garantia:





- (i) (1) sejam decorrentes de Empreendimentos Financiados; ou (2) que independentemente dos critérios de elegibilidade do empreendimento e independentemente de se qualificarem como Empreendimentos Elegíveis, sejam recebíveis decorrentes das vendas das unidades dos empreendimentos imobiliários em construção mantidos pela Emissora ou por sociedades por ela controladas, tenham sido aprovados ou estejam em fase de aprovação pelo Agente de Garantia e cedidos fiduciariamente em garantia ao(s) Debenturista(s) mediante celebração e formalização de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária ("Recebíveis Não Financiados");
- (ii) sejam decorrentes de Empreendimentos Financiados cujo cronograma de obras satisfaça o Avanço Mínimo nas respectivas Datas de Medição (conforme definido abaixo), conforme informado pelo Agente de Obras ao Agente de Garantia;
- (iii) sejam decorrentes de Empreendimentos Gravados cujos gravames tenham sido baixados nos termos do item 3.8.2.1. desta Escritura de Emissão, conforme informado pelo Agente Fiduciário ao Agente de Garantia;
- (iv) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional: (i) aqueles recebíveis decorrentes de clientes adquirentes que estejam adimplentes no momento de sua apresentação para composição inicial do Percentual Garantido, substituição ou complementação posterior, conforme determinado pelo Agente de Garantia; ou (ii) ao longo da vigência das Debêntures aqueles recebíveis decorrentes de clientes adquirentes que não se tornem inadimplentes com relação a mais de 06 (seis) parcelas vencidas consecutivas, ficando certo que os recebíveis decorrentes de clientes inadimplentes com relação a mais de 03 (três) parcelas consecutivas, observado o limite aqui estabelecido, serão considerados Recebíveis em Atraso, e adicionalmente,
- (v) tenham a comprovação de notificação de cessão dos Recebíveis à respectiva contraparte devedora, em um prazo de até 90 (noventa) dias, contados da apresentação do respectivo Recebível para análise e aprovação pelo Agente de Garantia para fins de composição da garantia. A Emissora deverá enviar tal comprovação ao Agente de Garantia, o qual é responsável pela verificação do cumprimento da obrigação aqui estipulada.

"Avanço Mínimo" é o avanço da execução física da obra com atraso máximo aceitável de 30% (trinta por cento), em relação a 100% (cem por cento) da obra, em cada Data de Medição e atraso máximo de 150 (cento e cinquenta) dias em relação à Data Prevista de Conclusão de Obra conforme averiguado em tal data, para cada Empreendimento Financiados, a serem satisfeitos pelo respectivo empreendimento nas Datas de Medição. O Agente de Obras deverá informar ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantia, no prazo de 05 (cinco) dias úteis de cada uma das Datas de Medição, se o Avanço Mínimo encontra-se devidamente atendido em cada uma das Datas de Medição.





“Datas de Medição” são datas estabelecidas para a medição das obras de cada Empreendimento Financiado, pelo Agente de Obras, realizadas com base no último dia útil do mês anterior, ficando definido que as Datas de Medição deverão ser mensais, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, quando o Agente de Obras deverá enviar ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantia, a Declaração do Agente de Obras contendo os resultados da medição, identificando se cada Empreendimento Financiado atingiu o Avanço Mínimo para fins de elegibilidade de seus Recebíveis e identificando o percentual de Avanço Médio de todos os Empreendimentos Financiados para fins de liberação de recursos da Emissão para a Emissora.

“Data Prevista de Conclusão de Obra” é a data prevista nos cronogramas anexos ao Contrato de Cessão Fiduciária para a conclusão das obras referentes a cada Empreendimento Financiado, a qual será evidenciada mediante obtenção do *habite-se*.

4.4.6. Não obstante e sem prejuízo do acima disposto, para efeito da apuração do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis: (i) o valor total dos Recebíveis de Venda Aprovados será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 01 (um); (ii) o valor total dos Recebíveis de Venda Associativos de Empreendimentos Financiados será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1,2 (um inteiro e dois décimos); (iii) o valor total dos Recebíveis de Venda em Aprovação será multiplicado por um fator de ponderação 0,9 (nove décimos); (iv) o valor dos Recebíveis em Estoque em cada Empreendimento Financiado equivalerá ao valor médio das unidades vendidas multiplicado pelo número de unidades em estoque e será multiplicado por um fator de ponderação 0,7 (sete décimos). Em qualquer hipótese, deverá ser observado ainda que o Valor Atribuído dos Recebíveis em Estoque não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) do montante agregado do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis cedidos fiduciariamente ao(s) Debenturista(s); (v) o total valor dos Recebíveis em Atraso de Empreendimentos Financiados será multiplicado por um fator de ponderação de 0,5 (cinco décimos). Em qualquer hipótese, deverá ser observado ainda que o Valor Atribuído dos Recebíveis em Atraso não poderá ultrapassar 5% (cinco por cento) do montante agregado do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis cedidos fiduciariamente ao(s) Debenturista(s); e (vi) o Valor Atribuído dos Recebíveis Não Financiados não poderá ultrapassar 15% (quinze por cento) do montante agregado do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis cedidos fiduciariamente ao(s) Debenturista(s).

4.4.7. Fica ressalvado que, ainda que o Avanço Mínimo de determinado empreendimento esteja sendo atendido, se o atraso de progresso físico da obra for igual ou superior a 15% (quinze por cento), mas em nenhuma hipótese superior a 30% (trinta por cento) da obra acabada (100% (cem por cento)), o Recebível do respectivo empreendimento, se qualificado como Recebível Elegível, será computado por 80% (oitenta por cento) do seu Valor Atribuído para efeito de composição do Percentual Garantido, sem prejuízo dos critérios utilizados para sua composição, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, tudo conforme modelo de cronograma constante de Anexo ao Contrato



de Cessão Fiduciária.

4.4.7.1. O valor atribuído ao Recebível, conforme disposto neste item 4.4.7, será aplicado pelo Agente de Garantia, com base na Declaração do Agente de Obras com os resultados de cada Data de Medição. O Valor Atribuído final dos Recebíveis Elegíveis dos Empreendimentos Financiados informado pelo Agente de Garantia ao Agente Fiduciário deverá conter as ponderações e atender os critérios dos itens 4.4.6 e 4.4.7 acima.

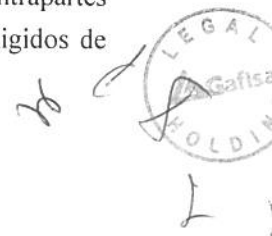
4.4.7.2. A Emissora poderá alterar o cronograma de determinado Empreendimento Financiado, com relação à Data Prevista de Conclusão de Obra, desde que justificadas e previamente autorizadas pelo Debenturista, autorização esta que não será negada sem justificativa. A alteração do cronograma em nenhuma hipótese irá alterar o Custo de Produção do Empreendimento Financiado apurado pelo Agente de Obras.

4.4.8. Excepcionalmente, em caso de insuficiência de Recebíveis Elegíveis, a Emissora poderá satisfazer o Percentual Garantido ou os requisitos de elegibilidade mediante depósito de valores em dinheiro nas Contas Centralizadoras para retenção até que tais valores possam ser substituídos por Recebíveis Elegíveis adequados ou mediante a constituição de outras garantias reais previamente aceitas pelo(s) Debenturista(s), nos termos desta Escritura de Emissão.

4.4.9. A verificação do cumprimento do Percentual Garantido dar-se-á mensalmente pelo Agente Fiduciário em cada Data de Verificação de Garantia, após recebimento da Declaração do Agente de Garantia. Tendo verificado o descumprimento do Percentual Garantido, com base na Declaração do Agente de Garantia, o Agente Fiduciário deverá exigir que a Emissora, em até 10 (dez) dias úteis da Data de Verificação de Garantia, deposite em Conta Centralizadora montante suficiente para que a divisão do Valor Atribuído dos recebíveis elegíveis informado pelo Agente de Garantia dividido pelo Saldo Liberado (conforme definido no item 4.4.5. desta Escritura de Emissão) seja igual ou maior que 1,2.

4.4.9.1. Poderá o Agente Fiduciário, mediante solicitação fundamentada, ou por solicitação do(s) Debenturista(s), solicitar que a Emissora (i) apresente informações adicionais que venham a ser necessárias para cumprir as suas obrigações descritas neste instrumento e (ii) solicite ao Agente de Garantia que emita novo documento atestando o Valor Atribuído atualizado dos Recebíveis Elegíveis em um prazo inferior ao acima descrito, de modo a atestar que a Emissora esteja cumprindo suas obrigações descritas neste instrumento.

4.4.10. O Contrato de Cessão Fiduciária deverá identificar e descrever os Recebíveis objeto de cessão fiduciária, incluindo: (i) a identificação dos respectivos empreendimentos, sua localização, denominação, matrícula e outros dados relevantes; (ii) a individualização das contrapartes devedoras no caso dos Recebíveis de Venda; e (iii) a identificação dos cronogramas exigidos de



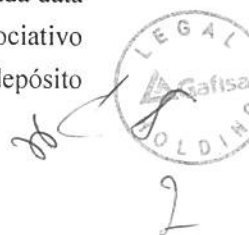


progresso físico da obra. Para efeito dos Recebíveis em Estoque, a Emissora e as SPEs Financiadas deverão incluir cláusula expressa nos seus contratos de venda das respectivas unidades dando ciência aos adquirentes da cessão dos respectivos recebíveis. A Emissora deverá notificar mensalmente o Agente de Garantia e o Agente Fiduciário acerca da nova composição de Recebíveis em Estoque objeto de cessão fiduciária.

**4.4.11.** Todos os pagamentos relativos aos Recebíveis deverão ser realizados em reais exclusivamente nas Contas Centralizadoras de titularidade da Emissora ou das SPEs Financiadas, conforme o caso, ou nas Contas de Crédito Associativo, no caso de Recebíveis de Venda Associativos. Pagamentos efetuados por engano de forma ou em conta diversa daquela aqui estipulada deverão ser imediatamente direcionados pela Emissora ou pelas SPEs Financiadas às Contas Centralizadoras, sob as penas da lei. A Emissora e/ou as SPEs Financiadas deverão ainda ceder novos Recebíveis sempre que necessário ao atendimento do Percentual Garantido.

**4.4.12.** Desde que nenhum evento de inadimplemento tenha ocorrido e não tenha sido plenamente regularizado e desde que os critérios para o cumprimento do Percentual Garantido e para a composição de Recebíveis dados em garantia sejam observados, as quantias arrecadadas de tempos em tempos decorrentes dos Recebíveis: (i) a partir da data que anteceder em 06 (seis) meses a data de vencimento da primeira amortização de principal, serão retidas nas Contas Centralizadoras, até a data e o limite necessário ao pagamento do valor de principal e juros exigível na próxima data de vencimento; e (ii) na medida em que excedam os valores mencionados no item (i) acima, serão liberadas para a Emissora, desde que a Emissora e/ou as SPEs Financiadas tenham cedido ao Debenturista Recebíveis Elegíveis adicionais, de tal forma que o Percentual Garantido e os requisitos de composição dos Recebíveis continuem satisfeitos, mesmo após a respectiva liberação de recursos, e que nenhum evento de inadimplemento tenha ocorrido. Os valores não liberados à Emissora em razão da ocorrência de um evento de inadimplemento deverão ser aplicados pelo Agente Fiduciário no pagamento do Serviço da Dívida em aberto (conforme devido nos prazos originalmente pactuados ou caso o(s) Debenturista(s) declare(m) o vencimento antecipado das Debêntures nos termos deste instrumento) ou retidos como garantia caso não seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures.

**4.4.13.** A Emissora deverá assegurar que a somatória dos recursos depositados nas Contas Centralizadoras e do saldo dos Investimentos Permitidos seja suficiente para o pagamento de Serviço da Dívida com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data em que o pagamento seja devido e que a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida disponha de recursos suficientes para o pagamento do Serviço da Dívida com antecedência mínima de 01 (um) dia útil da data em que o pagamento seja devido. Se, por qualquer motivo, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida não dispuser de fundos suficientes necessários ao pagamento do Serviço da Dívida em determinada data de pagamento e não houver saldo nas Contas Centralizadoras e nas Contas de Crédito Associativo para tal fim, a Emissora deverá, por iniciativa própria, providenciar diretamente o imediato depósito





das quantias necessárias ao pagamento devido na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida (“Evento de Falha no Depósito”). Enquanto não necessários às destinações previstas nesta Escritura de Emissão, os recursos mantidos nas Contas Centralizadoras serão aplicados pelo Banco Depositário em Investimentos Permitidos, mediante instruções da Emissora ou das SPEs Financiadas, conforme o caso, ao Banco Depositário, com cópia para o Agente Fiduciário.

*(ii) Alienação Fiduciária de Ações e Quotas*

4.4.14. Será celebrado também um Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, entre Emissora, as SPEs Financiadas, os demais acionistas ou quotistas das SPEs Financiadas, e o(s) Debenturista(s), representado(s) pelo Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas”), cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo III. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, o mesmo formalizará a alienação fiduciária, pela Emissora e pelos demais acionistas ou quotistas das SPEs Financiadas, em favor do(s) Debenturista(s), representado(s) pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das ações e quotas de emissão das SPEs Financiadas.

*(iii) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa*

4.4.15. Adicionalmente, será celebrado um Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa entre Emissora, as SPEs Financiadas, CAIXA, na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Renda Fixa, e o(s) Debenturista(s) representado(s) pelo Agente Fiduciário, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo IV (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo”, em conjunto com os Contratos de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, os “Contratos de Garantia”). Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo, o mesmo formalizará a alienação fiduciária pela Emissora, em favor do(s) Debenturista(s), representado(s) pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa detidas pela Emissora e pelas SPEs Financiadas.

**4.5. Valor Nominal Unitário**

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

**4.6. Quantidade de Debêntures Emitidas**

Serão emitidas 600 Debêntures, em série única e indivisível na Data de Emissão.



#### 4.7. Prazo e Data de Vencimento

O vencimento das Debêntures ocorrerá em 05 de dezembro de 2014 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, ocasiões em que a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento integral e final das Debêntures pelo saldo remanescente de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida.

#### 4.8. Classificação de Risco

As Debêntures deverão obter nota de classificação de risco (*rating*) no mínimo igual ao nível de classificação de grau de investimento (*investment grade*), a ser concedida por agência classificadora de risco internacional em funcionamento no País (“Agência Classificadora de Risco”) sendo certo que esta será atualizada anualmente, conforme previsto na alínea “p” do item 7.1 abaixo.

#### 4.9. Preço de Subscrição e Integralização

4.9.1. O preço de subscrição e integralização das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário (“Preço de Subscrição”).

4.9.2. A integralização das Debêntures será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

4.9.3. O montante integralizado na colocação primária será depositado fora do âmbito da CETIP na Conta de Liquidação, cuja movimentação estará sujeita à aprovação do Agente Fiduciário de acordo com os termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária. A liquidação financeira entre a Emissora e o Coordenador ocorrerá diretamente, sem intermediação por parte da CETIP.

#### 4.10. Liberação dos Recursos

4.10.1. Observadas as cláusulas 4.10.1.1 e 4.10.1.2 abaixo, a liberação dos recursos da Conta de Liquidação para a Conta de Livre Movimentação ocorrerá:

(a) em até 05 (cinco) dias úteis após o recebimento pelo Agente Fiduciário dos documentos listados no item 3.8.2 acima, da Declaração do Agente de Garantia, da Declaração do Agente de Obras, dos Contratos de Garantia devidamente registrados e de solicitação por escrito da Emissora, de acordo com modelo anexo ao Contrato de Cessão Fiduciária indicando o montante a ser liberado (“Solicitação de Liberação”) ou no dia útil seguinte à Data de Emissão, o que ocorrer por último, caso o Agente Fiduciário tenha confirmado, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, que: (i) houve a devida integralização das Debêntures e o depósito dos recursos na Conta de





Liquidação; (ii) houve a devida assinatura e protocolo para registro dos Contratos de Garantia, e (iii) os empreendimentos indicados na Declaração do Agente de Garantia contendo o Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis atendem aos requisitos de elegibilidade, nos termos dos itens 3.8.2 e 3.8.3 acima, o Agente Fiduciário autorizará a liberação, para a Conta de Livre Movimentação, dos recursos em um montante equivalente aquele solicitado pela Emissora, o qual não poderá ultrapassar o montante correspondente ao somatório de 90% (noventa por cento) do custo de aquisição dos terrenos dos Empreendimentos Financiados, 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento) do custo de construção dos Empreendimentos Financiados e 90% (noventa por cento) do custo de incorporação dos Empreendimentos Financiados, conforme averiguados pelo Agente de Obras e informados por este ao Agente Fiduciário, e limitados ao somatório do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis dados em garantia conforme informado pelo Agente de Garantia, dividido por 1,2 (um inteiro e dois décimos) de modo a assegurar a observância do Percentual Garantido; e

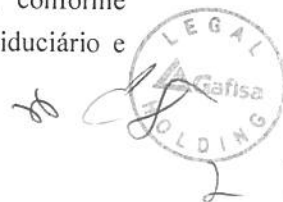
(b) em Datas de Verificação de Garantia subsequentes, após o recebimento pelo Agente Fiduciário da Solicitação de Liberação e após a confirmação pelo Agente Fiduciário, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, sobre:

(i) o devido aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e constituição dos demais Contratos de Garantia, conforme previsto no item 3.8.7. e 4.4.5., conforme necessário; e

(ii) o atendimento do Avanço Médio do cronograma físico da obra dos Empreendimentos Financiados. Para tanto, a relação entre o Avanço Médio da execução física de obras dos Empreendimentos Financiados, conforme apurado pelo Agente de Obras, e a liberação dos recursos da Conta de Liquidação deverá observar o seguinte critério:

(1) Quando o Avanço Médio for correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da execução física integral das obras dos Empreendimentos Financiados, serão liberados recursos adicionais para a Conta de Livre Movimentação correspondentes a até 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento) do custo de construção dos Empreendimentos Financiados, conforme averiguados pelo Agente de Obras e informados por este ao Agente Fiduciário e limitado ao somatório do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis dados em garantia dividido por 1,2 (um inteiro e dois décimos) de modo a assegurar a observância do Percentual Garantido;

(2) Quando o Avanço Médio for correspondente a 50% (cinquenta por cento) da execução física integral das obras, serão liberados recursos adicionais para a Conta de Livre Movimentação correspondentes a até 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento) do custo de construção dos Empreendimentos Financiados, conforme averiguado pelo Agente de Obras e informados por este ao Agente Fiduciário e





limitado ao somatório do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis dados em garantia dividido por 1,2 (um inteiro e dois décimos) de modo a assegurar a observância do Percentual Garantido; e

(3) Quando o Avanço Médio for correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) da execução física integral das obras, serão liberados recursos adicionais para a Conta de Livre Movimentação correspondentes a até 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento) do custo de construção dos Empreendimentos Financiados, conforme averiguado pelo Agente de Obras e informados por este ao Agente Fiduciário e limitado ao somatório do Valor Atribuído dos Recebíveis Elegíveis dados em garantia dividido por 1,2 (um inteiro e dois décimos) de modo a assegurar a observância do Percentual Garantido, ou o saldo da Conta de Liquidação, o que for menor.

“Avanço Médio”: é média do avanço da execução física de obras dos Empreendimentos Financiados, assim considerados na Data de Emissão, e que estiverem em cumprimento do Avanço Mínimo, conforme verificada pelo Agente de Obras e informada ao Agente Fiduciário, de acordo com o cronograma físico-financeiro de cada um desses Empreendimentos Financiados, ponderada com base no VGV das unidades dos Empreendimentos Financiados cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.

“Datas de Verificação de Garantia”: significa as datas em que o Agente Fiduciário, com base na Declaração do Agente de Garantia, deverá avaliar e verificar os Recebíveis cedidos fiduciariamente, de forma a certificar o atendimento ao Percentual Garantido e demais requisitos de garantia previstos nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Cessão Fiduciária para a liberação de recursos: (i) da Conta de Liquidação; ou (ii) das Contas Centralizadoras, para a Conta de Livre Movimentação. A primeira Data de Verificação de Garantia ocorrerá em até 05 (cinco) dias úteis após o recebimento pelo Agente Fiduciário dos documentos listados no item 3.8.2 acima, da Declaração do Agente de Garantia, da Declaração do Agente de Obras e de Solicitação de Liberação e as demais nos meses subsequentes até o vencimento integral das Debêntures, no 3º (terceiro) dia útil após o recebimento da Declaração do Agente de Garantia, da Declaração do Agente de Obras e da Solicitação de Liberação. Caso a Data de Verificação de Garantia ocorra em um dia que não seja dia útil na Cidade de São Paulo, a data de Verificação de Garantia será o dia útil subsequente. Caso o Agente Fiduciário identifique erros na Declaração do Agente de Garantia ou nos Contratos de Garantia, o mesmo deverá informar imediatamente o Agente de Garantia ou a Emissora, conforme o caso, ficando certo as Datas de Verificação de Garantia ocorrerão de acordo com os prazos acima contados a partir do recebimento pelo Agente Fiduciário dos documentos retificados.





**4.10.1.1.** Caberá ao Agente Fiduciário, após recebimento da Declaração do Agente de Garantia e da Declaração do Agente de Obras, determinar o atendimento das exigências de garantia e autorizar a liberação dos recursos à Emissora nos termos deste item 4.10.1, sendo que o Agente Fiduciário somente autorizará a liberação se tais documentos comprovarem o Avanço Médio das obras dos Empreendimentos Financiados (somente para o caso das liberações previstas na alínea (b) acima) e a manutenção do Percentual Garantido.

**4.10.1.1.1.** Para a liberação de recursos prevista na alínea (a) acima, o Agente Fiduciário deverá ter recebido a Declaração do Agente de Garantia e a Declaração do Agente de Obras, bem como os documentos necessários para comprovação da elegibilidade dos empreendimentos que lastreiam os recebíveis, conforme listados no item 3.8.2 acima, com até 05 (cinco) dias úteis de antecedência, sendo que a data de referência dos documentos fornecidos não poderá ser superior a 45 (quarenta e cinco dias) dias da data da liberação, exceto os documentos para comprovação da liberação de gravames sobre Empreendimentos Gravados, conforme listados no item 3.8.2.1. acima, os quais não poderão ter sido emitidos com mais de 25 (vinte e cinco) dias de antecedência da data em que forem entregues ao Agente Fiduciário. Além disso, a Declaração do Agente de Obras apresentada ao Agente Fiduciário para a primeira liberação de recursos deverá confirmar que os Empreendimentos Financiados apresentados na Data de Emissão, conforme listados em anexo ao Contrato de Cessão Fiduciária, terão Custo de Produção total, multiplicado por 0,9 (nove décimos), igual ao Montante Total da Emissão identificado no item 3.3 desta Escritura de Emissão, observados os termos do item 3.8.5. acima.

**4.10.1.2.** Excepcionalmente, caso a Emissora tenha cumprido com as condições para liberação de recursos estabelecidas nos itens 4.10.1. (a) e 4.10.1. (b) acima mas os recursos solicitados através da Solicitação de Liberação e efetivamente liberados para Conta de Livre Movimentação sejam em um montante inferior aos limites ali previstos, a Emissora poderá solicitar ao Agente Fiduciário a liberação de recursos adicionais anteriormente à Data de Verificação de Garantia subsequente, através de emissão de Solicitação de Liberação adicional. Tal liberação somente será autorizada pelo Agente Fiduciário caso nenhum evento de inadimplemento tenha ocorrido e se dará com base na última declaração do Agente de Garantia desde que com não mais que 30 (trinta) dias de defasagem, desde que a liberação observe os limites e condições estabelecidos nos itens 4.10.1. (a) e 4.10.1. (b) acima.

**4.10.1.3.** Para fins das liberações previstas na alínea (b) acima, o Agente Fiduciário somente considerará o Custo de Produção dos empreendimentos indicados na Declaração do Agente de Obras apresentado ao Agente Fiduciário para fins da primeira liberação dos recursos. Caso a Emissora inclua novos empreendimentos como Empreendimentos Financiados, conforme os termos do item 3.8.7 desta Escritura de Emissão, o Custo de Produção destes não entrará no cálculo dos percentuais de liberação indicados no item 4.10.1 acima.





**4.10.2.** Os recursos mantidos na Conta de Liquidação serão aplicados até a data de sua efetiva liberação pelo Banco Depositário no Investimento Permitido mediante instruções da Emissora ao Banco Depositário, com cópia ao Agente Fiduciário.

**4.10.3.** Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária e desde que observadas as disposições das cláusulas 4.4.12 e 4.4.13 acima, em cada Data de Verificação de Garantia o Agente Fiduciário autorizará a liberação de recursos bloqueados e depositados junto às Contas Centralizadoras. Para a liberação de recursos das Contas Centralizadoras o Agente Fiduciário não irá receber nenhuma solicitação da Emissora com relação ao valor a ser liberado e não irá averiguar em nenhum momento as informações enviadas pelo Agente de Obras.

#### **4.11. Remuneração**

##### **4.11.1. Atualização do Valor Nominal**

O valor nominal não será atualizado.

##### **4.11.2. Cálculo do Cupom**

O cupom aplicável ao primeiro Período de Capitalização será 8,25% ao ano, base 252 dias úteis, sendo o Cupom aplicável aos demais Períodos de Capitalização obtido de acordo com a fórmula abaixo:

$$Cupom = \left[ [8,25] \times \left( \frac{VE - SL}{VE} \right) \right] + \left[ \left( \frac{([8,25] \times VT_1) + ([10,25] \times VT_2)}{VT} \right) \times \left( \frac{SL}{VE} \right) \right]$$

Onde  $VT = VT_1 + VT_2$

Onde:

VE = Valor da Emissão equivalente (1) à soma do valor nominal das Debêntures em circulação no mês de referência da última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data do pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

SL = O valor equivalente ao saldo do Valor da Emissão, subtraído da soma dos saldos das Contas Vinculadas apurado no 5º (quinto) dia útil anterior à data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;





VT<sub>1</sub> = Valor de venda acumulado das unidades habitacionais somado ao valor das unidades em estoque apurados pelo valor médio das vendas realizadas desde o lançamento do empreendimento, com relação aquelas unidades cujo valor de venda seja menor ou igual ao valor máximo estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

VT<sub>2</sub> = Valor de venda acumulado das unidades habitacionais somado ao valor das unidades em estoque apurados pelo valor médio das vendas realizadas desde o lançamento do empreendimento, com relação aquelas unidades cujo valor de venda seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH, mas superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

#### 4.11.3. Juros

As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um cupom, revisado a cada Período de Capitalização, equivalente a: (i) 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) a.a. para a parcela dos recursos da Emissão não liberadas para uso pela Emissora, equivalente à soma dos saldos das Contas Vinculadas; (ii) 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) a.a. para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar as unidades habitacionais com valor de venda superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH. A TR deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, sendo a remuneração paga semestralmente ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

O cálculo dos juros obedecerá a seguinte fórmula:

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

Onde:





J = valor dos juros, acumulados no período, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 06 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal de emissão ou saldo do Valor Nominal das Debêntures, informado/calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

FatorTR = Produtório das Taxas Referenciais divulgadas pelo Banco Central do Brasil durante o Período de Capitalização,, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:

$$FatorTR = \left[ 1 + \frac{TR_1}{100} \right]^{\frac{dup1}{dut1}} \times \left[ 1 + \frac{TR_2}{100} \right]^{\frac{dup2}{dut2}} \times \dots \times \left[ 1 + \frac{TR_n}{100} \right]^{\frac{dupn}{dutr}}$$

onde:

$TR_1, TR_2, TR_n$  = Taxa Referencial das datas-base divulgadas pelo Banco Central do Brasil, para o Período de Capitalização, informada com 04 (quatro) casa decimais;

$Dup$  = número de dias úteis compreendidos entre a data da TR utilizada e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro;

$Dut$  = número de dias úteis para o período de vigência da TR utilizada, sendo “dut” um número inteiro;

$$Fator_{Spread} = \left\{ \left( 1 + \frac{Cupom}{100} \right)^{\frac{n}{252}} \right\}^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

$FatorSpread$  = Calculado com 09 (nove) casa decimais, com arredondamento;

$n$  = número de dias úteis entre a data do próximo pagamento de remuneração e a data do pagamento de remuneração anterior, sendo “n” um número inteiro;





*Dup* = número de dias úteis compreendidos entre o último pagamento de remuneração e a data atual, sendo “*dup*” um número inteiro;

*Dut* = número de dias úteis entre o último e próximo pagamento de remuneração, sendo “*dut*” um número inteiro;

A TR deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

A aplicação da TR incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer formalidade.

A data-base é o dia 5 de cada mês.

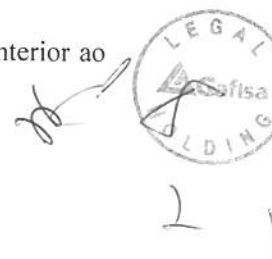
Caso o dia da data de emissão do ativo não seja coincidente com a correspondente data-base, a atualização será efetuada até o dia 05 (cinco) do mês imediatamente subsequente à Data de Emissão, com base no critério pro-rata dia útil, com utilização da TR relativa à Data de Emissão.

Cada fator resultante da expressão  $\left(1 + \frac{TR}{100}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**4.11.3.1** No caso de indisponibilidade temporária da TR quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última TR conhecida na data de encerramento do último Período de Capitalização, acrescido do *spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo(s) Debenturista(s), quando da divulgação posterior da TR relativa à data de encerramento do último Período de Capitalização.

**4.11.3.2** Na ausência de apuração e/ou divulgação da TR relativa à data de encerramento do último Período de Capitalização, por prazo superior a 10 (dez) dias após esta data, ou ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia Geral de Debenturistas para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na presente Escritura de Emissão, a mesma taxa diária produzida pela última TR conhecida na data de encerramento do último Período de Capitalização, acrescida do *spread*, até a data da deliberação da Assembléia Geral de Debenturistas.

**4.11.3.3.** Cumpre ao Agente Fiduciário comunicar a CETIP, até o 2º (segundo) dia útil anterior ao





encerramento de cada semestre, o Cupom, conforme disposto no item 4.11.2, a ser utilizado no semestre subsequente.

4.11.4. A primeira parcela de pagamento de juros será devida em [05 de junho de 2010], sendo as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.14 abaixo (cada data de pagamento Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”):

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures	
05 de JUNHO de 2010	05 de DEZEMBRO de 2012
05 de DEZEMBRO de 2010	05 de JUNHO de 2013
05 de JUNHO de 2011	05 de DEZEMBRO de 2013
05 de DEZEMBRO de 2011	05 de JUNHO de 2014
05 de JUNHO de 2012	05 de DEZEMBRO de 2014

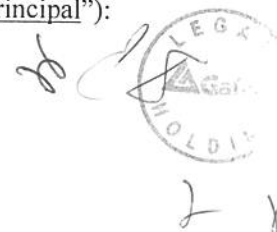
4.11.5. O período de capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de subscrição das Debêntures e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento de Remuneração, e termina na Data de Pagamento de Remuneração subsequente.

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

4.11.7. A cada pagamento de Remuneração, 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, do Cupom, será devido pelo(s) Debenturista(s) à CAIXA a título de comissão de estruturação (“Comissão de Estruturação”), cuja apropriação ocorrerá quando do recebimento da Remuneração pela CAIXA, como gestora dos recursos do FGTS. A referida comissão será devida à CAIXA apenas com relação à quantidade de Debêntures detidas pelo FGTS ou seus veículos de investimentos, sendo certo que a referida comissão não será devida por quaisquer outros Debenturistas que venham a adquirir as Debêntures. O pagamento da Comissão de Estruturação será liquidada diretamente entre as partes fora do âmbito da CETIP.

#### 4.12. Amortização do Principal

As Debêntures serão amortizadas em quatro parcelas iguais, sendo a primeira parcela devida em 05 de maio de 2013 e sendo as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.14 abaixo (cada data de pagamento de principal, uma “Data de Pagamento de Principal”):





Datas e Porcentagens de Pagamento de Principal	
05 de JUNHO de 2013– 25% (VINTE E CINCO POR CENTO)	05 de JUNHO de 2014– 25% (VINTE E CINCO POR CENTO)
05 de DEZEMBRO de 2013– 25% (VINTE E CINCO POR CENTO)	05 de DEZEMBRO de 2014– 25% (VINTE E CINCO POR CENTO)

4.12.1. Os percentuais estabelecidos na tabela acima poderão ser alterados em caso de resgate ou amortização antecipados ocorridos anteriormente a cada Data de Pagamento de Principal.

#### 4.13. Local de Pagamento

Os pagamentos a que faz jus o(s) Debenturista(s) serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, conforme as Debêntures estejam custodiadas junto à CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP terão os seus pagamentos realizados junto ao Banco Mandatário.

#### 4.14. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da presente Escritura de Emissão, até o primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos: (i) para as Debêntures não custodiadas na CETIP, quando a data de pagamento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo; e (ii) caso as Debêntures estejam custodiadas na CETIP, os pagamentos só serão prorrogados quando tal data coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### 4.15. Encargos Moratórios

Ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida ao(s) Debenturista(s), os débitos em atraso e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos à: (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido; e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo e em adição à Remuneração, ambos calculados sobre os valores em atraso desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Além disso, fica a Emissora obrigada a arcar com as eventuais despesas incorridas para a cobrança dos valores.

#### 4.16. Publicidade

Todos os atos e decisões que, de qualquer forma, vierem a envolver direta ou indiretamente, os interesses do(s) Debenturista(s), deverão ser obrigatoriamente comunicados sob a forma de “Aviso ao Debenturista” a ser enviado aos endereços do(s) Debenturista(s) e do Agente Fiduciário, sendo que tais comunicados serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso





de recebimento” expedido pelo correio.

#### **4.17. Comunicações**

4.17.1. Todas as notas, notificações, autorizações, renúncias e outras comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão, deverão ser feitas por escrito e serão entregues por carta registrada com “aviso de recebimento”, por serviço de mensageiro comercialmente reconhecido, em mãos, ou enviadas por meio de transmissão de fac-símile, ou por e-mail e métodos eletrônicos similares, em cada caso para o endereço adequado e para os números de telefone de fax estabelecidos abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, quando da confirmação do recebimento da transmissão. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 02 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços ou números de telefone ou endereços eletrônicos abaixo deverá ser notificada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

##### **Para a Emissora:**

**GAFISA S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar

05425-070, São Paulo, SP

At.: Fabio Tomita

Telefone: (11) 3025-9335

Fac-símile: (11) 3025-9330

**c.c. MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, 11º andar

01451-000 São Paulo, SP

At.: Sr. José Virgílio Lopes Enei / Carlos Motta

Telefone: (11) 3150-7041 / 3150-7625

Fac-símile: (11) 3150-7071

##### **Para o Agente Fiduciário:**

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 6º andar

04543-011, São Paulo, SP

At.: Sra. Soraya E. Lysenko

Telefone: (11) 3050-8370

Fac-símile: (11) 3050-8002





**Para o Banco Mandatário:**

Banco Itaú S.A.

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707 - 7º andar - Lado Azul – Torre Eudoro Villela,  
- Parque Jabaquara

04344-902, São Paulo-SP

At.: Sr. Luiz Loureiro

Telefone: (11) 5029-1905

Fac-símile: (11) 5029-1905

**Para o Escriturador:**

Itaú Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar

04538-132, São Paulo, SP

At.: Luiz Loureiro

Telefone: (11) 5029-1905

Fac-símile: (11) 5029-1905

**Para a CETIP:**

Rua Libero Badaró, nº 425, 24º andar

01009-000 São Paulo, SP

At. Área de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1400

Fac-símile: (11) 3111-1563

4.17.2. No caso de comunicação por métodos eletrônicos, a Emissora autoriza, neste ato, o Agente Fiduciário a realizar e executar as instruções e direções enviadas ao Agente Fiduciário por e-mail e métodos eletrônicos similares. A Emissora concorda que o Agente Fiduciário não possui qualquer obrigação ou dever de verificar ou confirmar se a pessoa que enviou tal instrução foi autorizada pela Emissora. Desta forma, o Agente Fiduciário não se responsabiliza por quaisquer perdas, custos e despesas incorridas ou sustentadas pela utilização de meios eletrônicos.

**4.18. Repactuação**

A partir de 05 de junho de 2013 e antes da amortização integral das Debêntures, a Emissão poderá ser repactuada por um período adicional em termos e condições a serem acordados entre Emissora e o(s) Debenturista(s).

**4.19. Pré-Pagamento Compulsório**

Na hipótese de o total de Empreendimentos Financiados que tenham servido ao oferecimento de





Recebíveis Elegíveis para composição do Percentual Garantido, que estejam em descumprimento do Avanço Mínimo de execução do cronograma físico de obra (“Empreendimentos Inadimplentes”) e que: (i) não possuam Seguro de Término de Obra (conforme definido abaixo); e (ii) não sejam incorporados pelas SPEs Financiadas, supere, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, um número mínimo de empreendimentos correspondentes a 30% (trinta por cento) do total de Empreendimentos Financiados e desde que o Debenturista não tenha, por mera liberalidade e a seu exclusivo critério, declarado inadimplemento e vencimento antecipado de toda a dívida, nem, por outro lado, tenha a seu exclusivo critério optado por renunciar às prerrogativas aqui previstas, todos os Recebíveis depositados daí por diante nas Contas Centralizadoras e nas Contas de Crédito Associativo deverão ser transferidos automaticamente para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida para o resgate antecipado e compulsório do saldo devedor das Debêntures, sem prejuízo da obrigação da Emissora de, em caso de insuficiência de tais Recebíveis, pagar diretamente o valor remanescente nas datas originais de vencimento do Serviço da Dívida.

#### **4.20. Fundo de Manutenção de Liquidez**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez das Debêntures, sendo certo, entretanto, que valores deverão ser mantidos nas Contas Centralizadoras na forma da Cláusula 4.4.12.

#### **4.21. Isenção Tributária**

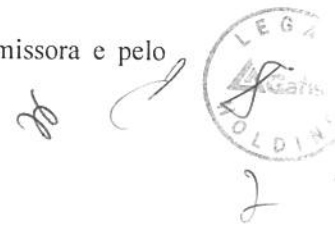
Caso o(s) Debenturista(s) goze(m) de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, deverá(ão) encaminhar ao Banco Mandatário no ato da subscrição a sua condição de imune(s) ou isento(s). Em caso de alteração posterior nessa condição, o(s) Debenturista(s) deverá(ão) comunicar ao Banco Mandatário. Em caso de negociação das Debêntures pelo(s) Debenturista(s), os novos subscritores se obrigam a informar ao Banco Mandatário sua condição de imune ou isento caso gozem de algum tipo de imunidade ou isenção tributária.

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

O não comparecimento do(s) Debenturista(s) para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe(s) dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

### **CLÁUSULA V – ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA DE EMISSÃO**

Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo





Agente Fiduciário e posteriormente arquivados na JUCESP.

## CLÁUSULA VI – AQUISIÇÃO DAS DEBÊNTURES PELA EMISSORA E VENCIMENTO ANTECIPADO

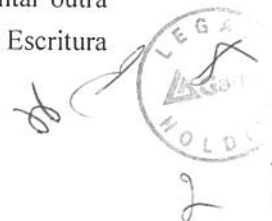
### 6.1. Aquisição Facultativa

6.1.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir ou resgatar as Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior subtraído do valor de principal já amortizado nas Datas de Pagamento de Principal, conforme o caso, observando o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei das Sociedades por Ações, mediante publicação de “Aviso aos Debenturistas” e notificação ao Agente Fiduciário e à CETIP com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data pretendida para pagamento do resgate (“Resgate Antecipado”). As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão, a critério da Emissora, ser canceladas ou permanecer em tesouraria.

6.1.2. O Resgate Antecipado, caso parcial, deverá abranger, no mínimo 25% do saldo devedor das Debêntures em circulação. O Resgate Antecipado, parcial ou integral, deverá ser feito mediante: (i) o pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento; (ii) o pagamento do saldo do Valor Nominal unitário das Debêntures resgatadas; e (iii) exceto com relação ao resgate ou amortização antecipada efetuados a partir de 05 de junho de 2012, o pagamento de prêmio de:

- (i) 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas, caso o resgate seja efetuado até o dia 05 de dezembro de 2010;
- (ii) 1,0% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas, caso o resgate seja efetuado a partir do dia 06 de dezembro de 2010 até 05 de dezembro de 2011; e
- (iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas, caso o resgate seja efetuado a partir do dia 06 de dezembro de 2011 até o dia 05 de junho de 2012.

6.1.3. Caso ocorra o Resgate Antecipado previsto nesta Cláusula 6.1, serão observados os procedimentos adotados pela CETIP, observado que o resgate parcial ocorrerá por meio de ‘operação de compra e venda definitiva no mercado secundário, sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação do(s) Debenturista(s), qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista(s), serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate parcial, não haverá a necessidade de ajuste à Escritura





de Emissão, ou qualquer outra formalidade. No caso do resgate total, a CETIP deverá ser comunicada com no mínimo 02 (dois) dias úteis de antecedência da data estipulada para sua realização.

## 6.2. Vencimento Antecipado

6.2.1. São considerados eventos de vencimento antecipado das Debêntures desta Emissão quaisquer dos seguintes eventos, exceto na medida em que tais eventos sejam tolerados, a exclusivo critério do(s) Debenturista(s), por meio de deliberação em AGD renunciando especificamente à aceleração da dívida na hipótese em questão:

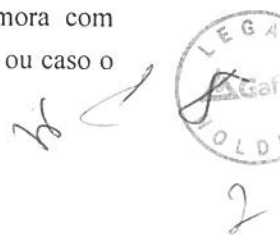
- (a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Emissora, qualquer uma das SPEs Financiadas ou contra qualquer uma de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo), no mercado local ou internacional em valor, individual superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou agregado, superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão (conforme definida adiante), salvo se no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados dos referidos protestos conforme informado pela Emissora ao Agente Fiduciário nos termos da cláusula 7.1 desta Escritura de Emissão: (i) seja validamente comprovado pela Emissora que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for/forem cancelado(s) ou sustados; ou ainda, (iii) forem prestadas garantias idôneas em juízo;
- (b) pedido por parte da Emissora, qualquer uma das SPEs Financiadas ou de qualquer uma de suas Controladas Relevantes de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora, qualquer uma das SPEs Financiadas ou qualquer uma de suas Controladas Relevantes ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emissora, qualquer uma das SPEs Financiadas ou qualquer uma de suas Controladas Relevantes formular pedido de autofalência;
- (c) liquidação, cessação de atividades, dissolução, extinção, insolvência, deferimento ou decretação de falência da Emissora, de qualquer uma das SPEs Financiadas ou de uma de suas Controladas Relevantes cuja participação da Emissora corresponda a percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora constante das últimas demonstrações financeiras publicadas pela Emissora;
- (d) recuperação judicial, liquidação, dissolução, extinção, insolvência, deferimento ou decretação de falência da controladora da Emissora, se aplicável, que possa afetar a





capacidade de pagamento e cumprimento das obrigações da Emissora no âmbito da Escritura de Emissão.

- (e) inadimplemento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas ao(s) Debenturista(s), nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de vencimento original;
- (f) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relevante prevista nesta Escritura de Emissão, incluindo mas não se limitando o não cumprimento pela Emissora de quaisquer de suas obrigações adicionais previstas no item 7.1 abaixo, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;
- (g) realização de redução de capital social ou amortização de ações da Emissora, ou, ainda, reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido (conforme a última demonstração financeira auditada da Emissora), após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia do(s) Debenturista(s), conforme disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) cisão, fusão, incorporação da Emissora por outra sociedade, salvo: (i) se tal alteração societária for previamente aprovada por titulares de Debêntures representando, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das Debêntures em circulação, em AGD convocada para esse fim; ou (ii) se for garantido o direito de resgate aos titulares de Debêntures que não concordarem com referida cisão, fusão ou incorporação, nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) alienação do controle da Emissora, se aplicável, ou de qualquer uma das SPEs Financiadas sem prévia e expressa aprovação do(s) Debenturista(s), sendo que o(s) Debenturista(s) não objetará(o) injustificadamente tal transferência de controle em não havendo comprometimento da capacidade de pagamento da Emissora, tendo “alienação” a definição do artigo 254-A, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações e com base no artigo 2º da Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002;
- (j) Alteração ou modificação do objeto social da Emissora, de forma que a Emissora deixe de atuar como incorporadora e construtora imobiliária;
- (k) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou caso o





Índice de Dívida (“Índice de Dívida”) atinja o mínimo, desde que positivo, de 2,5 observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

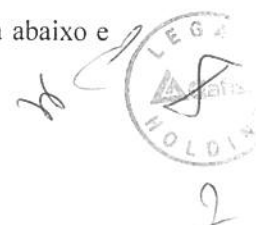
- (l) alteração da classificação de risco (*rating*) originalmente atribuída às Debêntures para classificação de risco que seja inferior ao nível de classificação de grau de investimento(*investment grade*)da Agência de *Rating* em escala nacional, salvo se a Emissora em um prazo de até 60 (sessenta) dias apresentar novas garantias de forma a manter o *rating* das Debêntures em, no mínimo, equivalente ao nível de classificação de grau de investimento(*investment grade*) da Agência de *Rating*, garantias estas que deverão ser aprovadas pelo(s) Debenturista(s). Caso a Agência de *Rating* cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir o relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures, a Emissora poderá: (i) solicitar a elaboração do relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures à outra agência classificadora de risco equivalente à Agência de *Rating*, de renome internacional; ou (ii) convocar AGD para definir a nova agência classificadora de risco que será responsável por elaborar o relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures;
- (m) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, de qualquer uma das SPEs Financiadas ou de qualquer uma de suas Controladas Relevantes e não devidamente elidido ou contestado e garantido pela Emissora, por qualquer das SPEs Financiadas ou por uma de suas Controladas Relevantes, conforme o caso, no prazo legal;
- (n) o quociente obtido da divisão do EBIT pela Despesa Financeira Líquida (“Índice de Cobertura do Serviço de Dívida”), com EBIT sempre positivo, apurado a cada trimestre com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Emissora dos 12 meses anteriores, for inferior a 1,3, para cada trimestre até (e incluindo) o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2014.

Para estes fins, considera-se:

“EBIT” o lucro bruto da Emissora subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas.

“Despesa Financeira Líquida” a somatória de todas as despesas financeiras subtraídas das receitas financeiras.

- (o) o não atendimento ao Índice de Cobertura de Dívida calculado conforme fórmula abaixo e





apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora para cada trimestre até (e incluindo) o trimestre encerrado em 30 de setembro de 2014:

$$\frac{\text{Total de Recebíveis(TR)} + \text{Total de Estoques(TE)}}{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida de Projetos}} > 2 \text{ ou } < 0$$

Dívida Líquida – Dívida de Projetos

Onde:

“Total de Recebíveis” é a soma dos valores de “clientes” de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03.

“Total de Estoques” é o valor apresentado na conta “estoques” do balanço patrimonial.

“Dívida Líquida” é o somatório das Dívidas da Emissora menos Disponibilidades.

“Dívida” em qualquer data, o somatório (na data de cálculo) das dívidas da Emissora, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros, emissões de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional.

“Disponibilidades” é a somatória do caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras da Emissora e suas subsidiárias.

“Dívida de Projetos” é toda dívida contratada pela Emissora que seja garantida por meio de garantia real, incluindo mas não se limitando a penhor, hipoteca, alienação fiduciária e cessão fiduciária sobre imóveis, bens e direitos da Emissora. Para fins desta definição serão computadas as Dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimo desembolsados da Emissora cujos recursos sejam oriundos do SFH, bem como a dívida referente à presente Emissão.

- (p) Índice de Alavancagem Máxima, calculado conforme fórmula abaixo, e apurado trimestralmente com base nas demonstrações financeiras auditadas e/ou revisadas com base nos 12 (doze) meses anteriores à data do cálculo, exceder 75% (setenta e cinco por cento):

$$\frac{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida de Projetos}}{\text{Patrimônio Líquido} + \text{Participação de Acionistas Minoritários}}$$

Onde:





“Dívida Líquida” é o somatório das Dívidas da Emissora menos Disponibilidades.

“Dívida de Projetos” é toda dívida contratada pela Emissora que seja garantida por meio de garantia real, incluindo mas não se limitando a penhor, hipoteca, alienação fiduciária e cessão fiduciária sobre imóveis, bens e direitos da Emissora. Para fins desta definição serão computadas as Dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimo desembolsados da Emissora cujos recursos sejam oriundos do SFH, bem como a dívida referente à presente Emissão.

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

“Participação de Acionistas Minoritários” é a participação dos acionistas não controladores, no patrimônio líquido das sociedades controladas, destacada em grupo isolado, no balanço patrimonial consolidado da Emissora, imediatamente antes do patrimônio líquido.

- (q) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes em contrato ou acordo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações da Emissora, de qualquer uma das SPEs Financiadas ou de qualquer Controlada Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado contra a Emissora, contra qualquer uma das SPEs Financiadas ou contra uma determinada Controlada Relevante, superior a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, ressalvada a hipótese de, por meio de qualquer acordo judicial ou extrajudicial (por escrito), medida judicial ou arbitral cabível, serem suspensos os efeitos do inadimplemento;
- (r) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, contra qualquer uma das SPEs Financiadas ou qualquer Controlada Relevante, em valor agregado igual ou superior a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (s) fechamento do capital da Emissora, sua saída do Novo Mercado da Bovespa ou sua transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (t) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações e/ou licenças, inclusive ambientais, que, a critério da Emissora, sejam consideradas materiais e cuja não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão resulte em efeito adverso relevante no





regular exercício de suas atividades e/ou das atividades de qualquer SPE Financiada ou Controlada Relevante, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprovar a existência de pedido de provimento jurisdicional ou administrativo para autorização da regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou acordo judicial ou extrajudicial que sane ou promova a extinção da pendência apontada;

- (u) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem prévia expressa anuência do(s) Debenturista(s);
- (w) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, quaisquer declarações ou garantias relevantes prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- (v) Quaisquer dos documentos referentes à Emissão, incluindo mas não se limitando aos Contratos de Garantia, se tornem comprovadamente inexecutáveis ou inválidos nos termos da legislação aplicável sem que haja sua substituição, em montante igual ao originalmente estabelecido no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da Emissora, conforme o caso, acerca da inexecutabilidade ou invalidade;
- (x) Solicitação, pela Emissora, por qualquer das SPEs Financiadas ou por qualquer uma de suas Controladas Relevantes, de moratória de suas dívidas com relação a qualquer credor;
- (y) a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de bens do ativo permanente das SPEs Financiadas de modo individual ou agregado, cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou das SPEs Financiadas cujo produto da alienação, cessão ou transferência dos ativos não seja utilizado para a quitação da parcela da dívida investida em tais ativos, sem a prévia anuência do(s) Debenturista(s), observadas as particularidades do mecanismo do patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, e dos Empreendimentos Financiados através de Crédito Associativo;
- (z) acionamento de qualquer apólice de seguro da Emissora em valor, individual ou agregado, acima de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou de qualquer das SPEs Financiadas em valor, individual ou agregado, acima de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) sem que os recursos obtidos com o acionamento de tais seguros sejam utilizados na quitação da parcela da Emissão investida em Empreendimentos Financiados incorporados pelas SPEs





Financiadas ou diretamente pela Emissora, conforme o caso, ou sem que os recursos sejam utilizados na finalização da construção de tais Empreendimentos Financiados, mediante anuência de Debenturista(s) representando mais da metade das Debêntures em circulação;

- (aa) as garantias previstas não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados nesta Escritura de Emissão; ou
- (bb) a Emissora ou qualquer das SPEs Financiadas deixarem de cumprir obrigações assumidas nos Contratos de Garantia, incluindo se por qualquer motivo deixar de cumprir com os requisitos de Percentual Garantido conforme estabelecidos nesta Escritura de Emissão, bem como ocorrência de quaisquer eventos, que afetem de forma materialmente adversa tais garantias ou o cumprimento das disposições dos Contratos de Garantia, ou ainda, caso a garantia de cessão fiduciária sobre os recursos depositados nas Contas Centralizadoras, nas Contas Investimento, nas Contas de Crédito Associativo, Conta de Liquidação ou na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, seja de qualquer forma afetada adversamente, sem que a Emissora substitua ou reforce tais garantias no prazo de 30 (dias) dias a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário para regularização da pendência apurada.

6.2.2. O valor a que se referem os itens (a), (q), (r) e (z) será corrigido pela variação acumulada do IGP-M, a partir de 05 de dezembro de 2009.

6.2.3. As referências a “Controladas Relevantes” presentes nesta Escritura de Emissão deverão referir-se a todas as sociedades controladas pela Emissora cuja participação da Emissora corresponda a percentual igual ou superior a 3% (três por cento) do patrimônio líquido da Emissora, conforme apurado com base nas informações constantes no item “investimentos em controladas” nas notas explicativas das demonstrações financeiras publicadas pela Emissora.

6.2.4. As referências a “controle” encontradas no item 6.2 e em seus subitens acima, deverão ser entendidas como tendo o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

6.2.5. As referências a “Taxa de Conversão” presentes nesta Escritura de Emissão correspondem às taxas divulgadas pelo Banco Central do Brasil relativa ao dia útil imediatamente anterior à data de ocorrência do evento em questão, sendo que quando se referirem ao dólar estadunidense, corresponderá à taxa de conversão de Dólares dos Estados Unidos da América para Reais, conforme cotação divulgada pelo Banco Central do Brasil, via Sistema do Banco Central do Brasil – SISBACEN, no Boletim de Taxas de Câmbio e de Mercado, código PTAX800, opção 5/venda, moeda 220 ou índice que vier a substituí-la, relativa ao dia útil imediatamente anterior à data de ocorrência do evento em questão.





6.2.6. Na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures elencados no item 6.2.1 acima (exceto nos casos dos itens (b), (c), (d), (e) e (m), em que o vencimento antecipado é automático), o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembléia Geral de Debenturistas (“AGD”) para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.7. Caso, em sendo convocada a AGD nos termos do item 6.2.6. acima, esta não venha a se realizar, ou caso a AGD se realize e não haja, respeitada a forma de convocação, o quorum estabelecido na Cláusula 9.3.1 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente imediatamente e automaticamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura de Emissão.

6.2.8. Caso o(s) Debenturista(s), nos termos do item 6.2.7 acima, decida(m) pelo vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário terá até 02 (dois) dias úteis para comunicar a Emissora dessa decisão, mediante carta protocolada no endereço constante da Cláusula 4.17 desta Escritura de Emissão. Na data em que a Emissora receber referida comunicação será considerado oficializado o vencimento antecipado das Debêntures (“Data de Vencimento Antecipado”). A Emissora então terá 05 (cinco) dias úteis, a partir da Data de Vencimento Antecipado, para pagar os valores devidos descritos no item 6.2.9 abaixo.

6.2.9. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação subtraído de valores eventualmente amortizados nas Datas de Pagamento de Principal, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento das Debêntures vencidas, acrescido dos encargos moratórios previstos no item 4.15 e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário obriga-se a comunicar a CETIP na data da declaração do vencimento antecipado, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com pelo menos 01 (um) dia útil de antecedência sobre a data de pagamento das obrigações decorrentes da declaração de vencimento antecipado.

## CLÁUSULA VII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, até o pagamento integral das Debêntures, a Emissora obriga-se ainda a:





(a) encaminhar ao Agente Fiduciário:

a.1) dentro do prazo legalmente estabelecido, após o término de cada exercício social, ou em 05 (cinco) dias úteis da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício, acompanhadas do relatório da administração, do parecer dos auditores independentes;

a.2) dentro do prazo legalmente estabelecido, após o término de cada trimestre, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do memorial de cálculo dos índices financeiros previstos nas alíneas (n), (o), (p) e (q) do item 6.2.1 acima;

a.3) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pelas normas da CVM, nos prazos legalmente previstos, inclusive as Informações Anuais – IAN, Informações trimestrais – ITR e Estatuto Social atualizados, assim como cópia de qualquer fato relevante divulgado ao mercado, no prazo de 05 (cinco) dias úteis de sua divulgação;

a.4) qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário;

a.5) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida, relacionada a um evento de inadimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, em prazo não superior a 10 (dez) dias úteis após o seu recebimento;

a.6) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 6.2.1, no prazo de 10 (dez) dias úteis após a sua ocorrência;

a.7) trimestralmente, declaração sobre sua adimplência com as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão; e

a.8) conforme lhe seja solicitado pelo Agente Fiduciário, quando este julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas Trabalhistas, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede da Emissora, ou onde a mesma exerça suas atividades.

(b) encaminhar ao Agente de Garantia:

b.1) Registro de incorporação de cada Empreendimento Financiado;





- b.2.) Cópia simples ou digitalizada de 20% (vinte por cento) dos instrumentos de compra e venda das unidades imobiliária dos Empreendimentos Financiados, bem como os respectivos comprovantes de pagamento realizados pelos adquirentes de tais unidades, a serem indicados pelo Agente de Garantia por amostragem, que tenham sido celebrados anteriormente à 05 de dezembro de 2009, em um prazo não superior a 30 (trinta) dias úteis após a data da solicitação;
- b.3) Cópia simples ou digitalizada dos instrumentos de compra e venda de cada unidade imobiliária dos Empreendimentos Financiados, devidamente celebrados após 05 de dezembro de 2009, bem como os respectivos comprovantes de pagamento realizados pelos adquirentes de tais unidades;
- b.4) Arquivo magnético, em formato eletrônico, observado o leiaute constante do Anexo aos Contratos de Cessão Fiduciária, o qual indicará os recebíveis a serem cedidos fiduciariamente em garantia, ficando certo ainda que (i) tal arquivo não conterá, em nenhuma hipótese, recebíveis decorrentes de compromissos de compra e venda objeto de distrato; e (ii) discriminará os Recebíveis decorrentes de Empreendimentos Gravados;
- b.5) Carta de garantia dos Créditos Associativos (relativa aos Recebíveis de Venda Associativos);
- b.6) Contrato entre cliente e CAIXA no caso de unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo;
- b.7) Habite-se de cada Empreendimento Financiado, se houver; e
- b.8) Comprovação de realização das notificações cabíveis às respectivas contrapartes devedoras dos Recebíveis, em um prazo de até 90 (noventa) dias, contados da apresentação dos respectivos Recebíveis para aprovação pelo Agente de Garantia.
- (c) disponibilizar ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantia acesso à consulta da movimentação bancária relativas às Contas Vinculadas;
- (d) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e dar ao Agente Fiduciário acesso irrestrito: (i) a todo e qualquer relatório do auditor independente que tenham recebido; e (ii) aos livros e aos demais registros contábeis, quando requerido pelo(s) Debenturista(s);
- (e) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame de empresa de auditoria





independente registrada na CVM;

- (f) manter sempre atualizados seus respectivos registros de companhia aberta junto à CVM, nos termos das Instruções CVM aplicáveis, e fornecer ao(s) Debenturista(s) as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, quando solicitado;
- (g) não praticar qualquer ato em desacordo com esta Escritura de Emissão e o seu estatuto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (h) tomar todas as medidas necessárias para preservar todos os seus direitos, títulos de propriedade, concessões, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos essencialmente necessários para continuar conduzindo seus negócios e os negócios de suas subsidiárias dentro do respectivo objeto social;
- (i) manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, o Escriturador, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário, o Agente de Garantia e o Agente de Obras;
- (j) observar os limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (k) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (l) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou descumprindo Índice de Cobertura de Serviço da Dívida mínimo positivo de 2,5, observados os prazos de cura aplicáveis;
- (m) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do(s) Debenturista(s) ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista(s) nos termos desta Escritura de Emissão;
- (n) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações diretamente prestadas nesta Escritura de Emissão;
- (o) convocar, nos termos do item 9.1 desta Escritura de Emissão, AGD para deliberar sobre





qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;

- (p) contratar agência classificadora de risco internacional em funcionamento no País para obtenção de *rating* para: (i) manter atualizado o relatório de avaliação das Debêntures, com periodicidade mínima de 01 (um) ano, até o vencimento das Debêntures; (ii) assegurar que seja entregue ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco dentro de cada exercício social ou 05 (cinco) dias após sua elaboração; e (iii) comunicar ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco das Debêntures, no prazo de 05 (cinco) dias. Caso a agência de *rating* contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir o *rating*, a Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário que convocará uma AGD para que seja definida a nova agência de *rating*;
- (q) utilizar e fazer com que as SPEs Financiadas utilizem, os recursos obtidos com a Emissão exclusivamente para a construção e incorporação de Empreendimentos Financiados, em qualquer caso limitado aos limites definidos na Cláusula 3.8.4;
- (r) contratar seguro-garantia para conclusão de cada obra com prazo de vigência não inferior a data em que a obra atinja 25% (vinte e cinco por cento) de sua execução física comprovada na forma desta Escritura de Emissão (“Seguro de Término de Obra”) em termos e condições aceitáveis ao(s) Debenturista(s), com relação a todos os empreendimentos que cumulativamente: (i) cumpram os critérios de elegibilidade estabelecidos e sejam considerados Empreendimentos Elegíveis; (ii) não sejam incorporados pelas SPEs Financiadas; e (iii) cujas execuções de obras não tenham se iniciado em 05 de dezembro de 2009;
- (s) cumprir e fazer com que as SPEs Financiadas cumpram, o cronograma de execução de obra de cada um dos empreendimentos de modo a não ocorrer atrasos superiores a 30% (trinta por cento) em cada Data de Medição e 150 (cento e cinquenta) dias em relação à respectiva Data Prevista para a Conclusão da Obra;
- (t) defender e fazer com que as SPEs Financiadas defendam, os Recebíveis contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;
- (u) empreender, e fazer com que as SPEs Financiadas empreendam, seus melhores esforços na venda das unidades em estoque correspondentes aos Recebíveis em Estoque, observando práticas comerciais não menos diligentes do que aquelas hoje praticadas pela Emissora;
- (v) registrar todos os Contratos de Garantia nos registros competentes, fornecendo evidência





satisfatória ao Agente Fiduciário do protocolo para registro em até 10 (dez) dias e da finalização dos registros em até 30 (trinta) dias contados de 05 de dezembro de 2009, bem como praticar todos os demais atos, firmar todos os documentos e realizar todos os registros adicionais porventura requeridos pelo Agente Fiduciário com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exequibilidade e solidez das garantias prestadas;

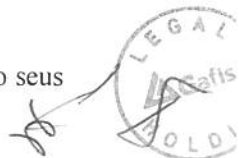
- (w) notificar de forma considerada satisfatória ao(s) Debenturista(s) todos os clientes devedores dos Recebíveis dados em garantia acerca da cessão fiduciária instituída, de modo que o pagamento seja feito ou direcionado exclusivamente para as Contas Centralizadoras, em forma a ser acordada no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (x) assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para as Contas Centralizadoras, ou para as Contas de Crédito Associativo nos casos dos Recebíveis de Venda Associativos, e depositar prontamente nas Contas Centralizadoras qualquer Recebível que, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido pago em referidas contas;
- (y) com relação aos Recebíveis em Estoque, assegurar-se de que as correspondentes unidades residenciais, quando vendidas, o sejam por meio de contrato do qual conste, em cláusula ou instrumento em apartado, a ser firmado à parte pelo adquirente, conforme linguagem estabelecida no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (z) não alienar, nem constituir qualquer ônus, garantia, cessão ou gravame sobre quaisquer dos Empreendimentos Financiados, ou empreendimentos correspondentes aos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, salvo os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo outorgados em favor da CAIXA;
- (aa) apresentar ao Agente Fiduciário, em um prazo não superior a 60 (sessenta) dias contados de 05 de dezembro de 2009, (1) com relação aos gravames sobre imóveis dos Empreendimentos Gravados, (i) certidão negativa de ônus e alienações dos respectivos imóveis ou (ii) certidão atualizada da matrícula do imóvel caso o competente Cartório de registro de Imóveis não emita certidões negativas de ônus e alienações, sendo que a certidão não poderá ter sido emitida com mais de 25 (vinte e cinco) dias de antecedência da data em que for entregue ao Agente Fiduciário; e (2) com relação aos gravames sobre recebíveis, instrumento de cancelamento, liberação de garantia, ou instrumento similar, devidamente registrado em cartório de registro de títulos e documentos da sede da Emissora ou da SPE Financiada, conforme o caso.
- (bb) instalar Conselho Fiscal em Assembléia Geral da Emissora, a ser realizada em um prazo





máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir de 05 de dezembro de 2009 e manter o Conselho Fiscal instalado enquanto o saldo devedor das Debêntures for superior a 50% (cinquenta por cento) do Valor Unitário das Debêntures, devendo o Conselho Fiscal, a qualquer tempo, contar com no mínimo um membro e seu suplente indicados pelo(s) Debenturista(s);

- (cc) manter verdadeiras as declarações constantes da cláusula X desta Escritura de Emissão;
- (dd) manter atualizadas as Informações Anuais – IAN da Emissora, de acordo com os requerimentos legais e regulatórios;
- (ee) na hipótese de o(s) Debenturista(s) resolver(em) registrar as Debêntures para negociação ou distribuição secundária, cooperar no que for necessário para elaboração de um prospecto nos termos da Instrução CVM nº 400, devendo a Emissora assumir todas as despesas relacionadas à confecção de tal prospecto, bem como as outras providências relacionadas aos registros aqui referidos, tais como taxas de CVM, CETIP, na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA (“ANBIMA”), BM&FBOVESPA, honorários de assessores legais, de banco coordenador, publicações, anúncios e demais despesas relacionadas ao registro;
- (ff) comparecer à AGD, sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (gg) realizar e fazer com que as SPEs Financiadas realizem transferência de e para as Contas Investimento, exclusivamente para fins de aplicação em Investimentos Permitidos e transferência à Conta de Liquidação ou Contas Centralizadoras em caso de resgate de tais investimentos;
- (hh) aprovar em Assembléia Geral da Emissora, a ser realizada em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir de 05 de dezembro de 2009, a constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre os imóveis integrantes dos Empreendimentos Financiados para garantia das obrigações da Emissora no âmbito da Emissão e, em um prazo de 60 (sessenta) dias contados da aprovação, apresentar ao Agente Fiduciário evidência da constituição de tais garantias reais, em termos satisfatórios ao(s) Debenturista(s), através do encaminhamento das respectivas matrículas atualizadas dos imóveis;
- (ii) informar ao Agente Fiduciário sobre a existência de dívidas ou outras obrigações no exterior;
- (jj) fazer com que o Agente de Obras e o Agente de Garantia enviem ao agente Fiduciário seus





pareceres nas datas estipuladas nesta Escritura de Emissão;

- (kk) permitir a ampla inspeção das obras dos Empreendimentos Financiados por parte do Agente Fiduciário ou do Agente de Obras, bem como de desenhos, especificações ou quaisquer outros documentos técnicos que estejam diretamente ligados aos Empreendimentos Financiados;
- (ll) providenciar a realização de reuniões entre sua diretoria financeira e operacional e o(s) Debenturista(s) sobre o andamento dos investimentos, em data acordada mutuamente entre a Emissora e o(s) Debenturista(s), conforme solicitação prévia do(s) Debenturista(s), mediante o envio de comunicação, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data proposta pelo(s) Debenturista(s) para reunião, sendo certo que deve ser lavrada ata desta reunião e a mesma deve ser remetida para conhecimento do Agente Fiduciário;
- (mm) manter-se adimplente com relação a todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles tributos que sejam contestados de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (nn) zelar para que suas demonstrações financeiras e registros contábeis não contenham qualquer informação incorreta ou falsa ou omitam qualquer informação relevante que deva ser divulgada de acordo com disposições legais e regulamentares em vigor; e
- (oo) não participar de, ou realizar, qualquer operação com partes relacionadas que não seja realizada em condições estritamente comutativas e compatíveis com os parâmetros de mercado.

## CLÁUSULA VIII - AGENTE FIDUCIÁRIO

### 8.1. Nomeação

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário do Debenturista, BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A., acima qualificado, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da Escritura de Emissão, representar o(s) Debenturista(s) perante a Emissora.

### 8.2. Declaração

8.2.1 O Agente Fiduciário do Debenturista, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara sob as penas da Lei:





- (a) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, 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 (“Instrução CVM nº 28”) e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (c) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (e) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (f) que esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculante e eficaz do Agente Fiduciário, exeqüível de acordo com os seus termos e condições;
- (g) que a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (h) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão;
- (i) que verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (j) estar ciente da regulamentação aplicável, emanada do Banco Central do Brasil e da CVM; e
- (k) que as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto.

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

8.2.3. A Emissora, por sua vez, declara não ter 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.





### 8.3. Substituição

8.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, 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 de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, pelo(s) Debenturista(s), ou pela CVM.

8.3.2. Na hipótese de a convocação da AGD a que se refere o item 8.3.1 acima não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário, de modo que a função de agente fiduciário não fique vaga por mais de 30 (trinta) dias.

8.3.3. A remuneração do novo agente fiduciário será de responsabilidade da Emissora e definida na própria AGD que escolher o novo agente fiduciário, observado o disposto no subitem 8.3.7 adiante.

8.3.4. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato ao(s) Debenturista(s), pedindo sua substituição.

8.3.5. É facultado ao(s) Debenturista(s), após o encerramento da distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembléia especialmente convocada para esse fim.

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

8.3.7. O Agente Fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso a AGD não delibere sobre a matéria. A parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário.

8.3.8. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, devendo ser arquivada na Junta Comercial.

8.3.9. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da lavratura da Escritura de Emissão ou de eventual aditamento em que for nomeado como substituto para exercer a função, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição ou até a Data de Vencimento.



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

#### **8.4. Deveres**

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

- (a) proteger os direitos e interesses do(s) Debenturista(s), aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra circunstância que lhe impeça o exercício da função;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando o(s) Debenturista(s) acerca de eventuais omissões ou inconsistências 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 perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos;
- (i) convocar AGD, quando necessário;
- (j) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;





- (k) elaborar relatório destinado ao(s) Debenturista(s), nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea “b”, da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- k.1) eventual omissão ou inconsistência de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na prestação obrigatória de informações pela Emissora;
  - k.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - k.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
  - k.4) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - k.5) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão; e
  - k.6) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (l) disponibilizar exemplar do relatório de que trata a alínea “k” ao(s) Debenturista(s) no prazo máximo de 04 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no local indicado pelo Agente Fiduciário; e (iii) na sede da instituição intermediária líder responsável pela colocação das Debêntures;
- (m) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando ao(s) Debenturista(s) que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea “l”;
- (n) manter atualizado o endereço do(s) Debenturista(s) mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Banco Mandatário e à CETIP;
- (o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;





- (p) notificar o(s) Debenturista(s), no prazo máximo de 05 (cinco) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos; e
- (q) informar à CETIP, nos termos estipulados na Cláusula 4.11.2 desta Escritura de Emissão, caso seja verificada alteração do cupom.

## **8.5. Obrigações adicionais do Agente Fiduciário**

**8.5.1.** Além de outros previstos nesta Escritura de Emissão constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário, com apoio do Agente de Garantia e consulta ao(s) Debenturista(s), conforme o caso:

- (a) verificar o atendimento das condições para a liberação de recursos depositados na Conta de Liquidação conforme estabelecidos nesta Escritura de Emissão;
- (b) verificar o atendimento das condições para a liberação de recursos e movimentação das Contas Centralizadoras conforme estabelecidos nesta Escritura de Emissão;
- (c) verificar o atendimento de critérios de elegibilidade de empreendimentos estabelecidos no item 3.8.2 desta Escritura de Emissão, com base nos documentos ali listados, de forma a assegurar que os empreendimentos apresentados pela Emissora, para serem financiados com os recursos da Emissão, se enquadrem como Empreendimentos Elegíveis;
- (d) verificar a devida constituição, formalização e registro dos Contratos de Garantia previstos nesta Escritura de Emissão;
- (e) verificar a observância do Percentual Garantido com base nos documentos emitidos pelo Agente de Garantia, devendo tal verificação ocorrer em cada Data de Verificação de Garantia;
- (f) caso necessário, após a verificação prevista no item (e) acima, determinar à Emissora a prestação de novas garantias e o aditamento aos Contratos de Cessão Fiduciária. Nesse caso, deverá o Agente Fiduciário assegurar a devida formalização e registro do referido aditamento;
- (g) autorizar a liberação da cessão fiduciária incidente sobre os Recebíveis regularmente cedidos a terceiros nos termos autorizados por esta Escritura de Emissão.

**8.5.2.** É permitido ao Agente Fiduciário contratar empresas especializadas a fim de assessorá-lo





com relação às atribuições previstas nos itens 8.5.1 e 8.6.1, dentre outras que não necessitem ser executadas pessoalmente, inclusive, sem limitação, Agente de Garantia e Agente de Obras, ficando certo porém que tal contratação não exime o Agente Fiduciário de responsabilidade pelas obrigações assumidas perante o(s) Debenturista(s) nos termos desta Escritura de Emissão, permanecendo o Agente Fiduciário responsável pelo fiel cumprimento de todas as obrigações ora assumidas.

## 8.6. Atribuições Específicas

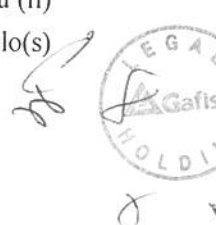
8.6.1. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses do(s) Debenturista(s) e da realização de seu crédito, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar, observadas as condições da presente Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) tomar toda e qualquer providência necessária para a realização do crédito do(s) Debenturista(s);
- (c) requerer a falência da Emissora; e
- (d) representar o(s) Debenturista(s) em processo de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora.

8.6.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas “a” a “d” do *caput* deste artigo se, convocada AGD, o(s) Debenturista(s) assim o autorizar(em).

8.6.3. Caso a AGD não conceda a autorização mencionada no item 8.6.2 acima, responderá o Agente Fiduciário perante o(s) Debenturista(s) pelos prejuízos que lhe causar em decorrência de culpa ou dolo no exercício de suas funções, nos termos do artigo 68, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações.

8.6.4. **Indenização.** A Emissora indenizará, defenderá e eximirá o Agente Fiduciário e seus conselheiros, diretores, agentes e empregados (“Partes Indenizadas”) em relação a todos os prejuízos, responsabilidades ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos) oriundos, direta ou indiretamente: (i) da execução da presente Escritura de Emissão pelo Agente Fiduciário, em estrita observância de seus termos, salvo na hipótese de tal prejuízo, responsabilidade ou despesa decorrer de falta grave ou dolo da Parte Indenizada em questão; ou (ii) do cumprimento de instruções ou outras diretrizes apresentadas pela Emissora ou pelo(s)





Debenturista(s) ao Agente Fiduciário, salvo se a observância das aludidas instruções ou diretrizes for expressamente proibida pelos termos da presente Escritura de Emissão. As partes reconhecem que as obrigações de indenizar acima mencionadas subsistirão à renúncia ou destituição do Agente Fiduciário, bem como ao término antecipado do presente instrumento.

## 8.7. Remuneração

8.7.1. 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 de Emissão, uma remuneração, às expensas da Emissora, a ser paga da seguinte forma:

- (a) parcela única de R\$5.000,00 (cinco mil reais) líquida de impostos, devida pela Emissora, a título de comissão inicial a ser paga na data de assinatura desta Escritura de Emissão;
- (b) R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais) por ano líquido de impostos, devidos pela Emissora, a título de comissão anual, acrescido de 6% (seis por cento), a título de despesas internas sendo a primeira parcela da remuneração devida na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (c) R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) por ano líquido de impostos, devidos pela Emissora, a título de comissão anual por cada projeto imobiliário incluído no financiamento, a ser paga juntamente com as parcelas anuais citadas no item (b) acima;
- (d) a remuneração cobre todos os serviços a serem prestados pelo Agente Fiduciário de acordo com os termos desta Escritura de Emissão;
- (e) 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;
- (f) as parcelas serão atualizadas anualmente pelo IGP-M a partir da Data de Emissão, ou pelo índice que eventualmente o substitua, calculada *pro rata temporis*, se necessário;
- (g) a remuneração não inclui despesas com viagens, estadias, publicações e honorários advocatícios necessários ao exercício das atribuições do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais serão reembolsadas pela Emissora de acordo com o disposto no item 8.8 abaixo;
- (h) em caso de inadimplência da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais e administrativos, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses





do(s) Debenturista(s) deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Debenturista(s); alternativamente e enquanto existir um único Debenturista, todos os procedimentos judiciais e extra-judiciais decorrentes do disposto nesta Escritura de Emissão poderão ser exercidos diretamente pelo Debenturista, sem necessidade de intervenção do Agente Fiduciário; e

- (i) os impostos e contribuições incidentes diretamente sobre os honorários (tais como ISS, PIS e Cofins) e quaisquer outros que venham a incidir serão acrescidos à remuneração proposta, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e CSL, às alíquotas vigentes na data dos pagamentos.

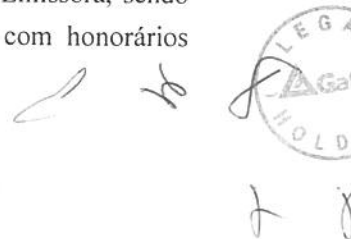
## **8.8. Despesas**

**8.8.1** A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis em que ele tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses do(s) Debenturista(s) ou para realizar seus créditos, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da entrega dos documentos comprobatórios neste sentido, incluindo, mas não se limitando, a despesas com:

- (i) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) extração de certidões, ou consulta aos Cadastros de Proteção ao Crédito;
- (iii) locomoções dentro e entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses do(s) Debenturista(s); e
- (v) contratação de especialistas, caso sejam considerados necessários, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Agente Fiduciário e/ou ao(s) Debenturista(s).

**8.8.1.1.** O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos originais comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos do titular das Debêntures.

**8.8.2.** Poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se refere o item 8.8.1 acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar ao(s) Debenturista(s) adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Debenturista(s), despesas estas que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Debenturista(s), na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelo(s) Debenturista(s) incluem os gastos com honorários





advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão do(s) Debenturista(s); as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo(s) Debenturista(s) bem como sua remuneração.

**8.8.3.** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos do(s) Debenturista(s) que não tenha sido saldado na forma prevista no item 8.7.1 acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento. Desde já a Emissora autoriza o Banco Depositário a debitar da Conta de Liquidação ou das Contas Centralizadoras os valores necessários à efetivação de tal reembolso.

**8.8.4.** Se qualquer quantia devida ao(s) Debenturista(s) em virtude desta Escritura de Emissão for paga por meio de ação judicial ou sua cobrança for feita através de advogados, a Emissora deverá pagar, em complemento a todos os valores devidos previstos nesta Escritura de Emissão e relativos às Debêntures, honorários advocatícios e outras despesas e custas incorridas devido a tal cobrança, razoáveis e devidamente comprovadas, incluindo mas não se limitando a despesas incorridas junto ao Banco Depositário.

## **CLÁUSULA IX - ASSEMBLÉIA DE DEBENTURISTA**

À AGD aplicar-se-á o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

### **9.1. Convocação**

**9.1.1.** O(s) Debenturista(s) poderá(ão), a qualquer tempo, deliberar em sede de AGD sobre matéria de seu interesse.

**9.1.2.** A AGD desta Emissão poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos títulos em circulação.

**9.1.3.** Aplicar-se-á à AGD, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações para Assembléia Geral de Acionistas.

### **9.2. Quorum de Instalação**

**9.2.1.** A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

**9.2.2.** A presidência da AGD caberá aos debenturistas eleitos pelos titulares das Debêntures.





### 9.3. Quorum de Deliberação

9.3.1. Nas deliberações da AGD, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em AGD dependerão de aprovação de debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.

9.3.2. Para os fins de apuração: (i) do quorum de instalação em qualquer AGD, serão excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, à Emissora ou a qualquer controladora ou controlada, direta ou indireta, da Emissora, ou a qualquer coligada da Emissora, ou qualquer de seus diretores, conselheiros ou acionistas; e (ii) do quorum de deliberação em qualquer AGD, além do disposto no item (i) acima, também serão excluídos os votos em branco.

9.3.3. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas AGD, a não ser quando ela seja solicitada pelo Agente Fiduciário, hipótese em que será obrigatória.

9.3.4. Ficam dispensadas todas as formalidades acima, com relação à convocação da AGD, no caso de todos os Debenturistas reunirem-se voluntariamente, desde que formalizadas por escrito suas deliberações, ou no caso de Debenturista único.

## CLÁUSULA X - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

### 10.1. Declarações e Garantias da Emissora:

A Emissora declara e garante, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta, de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (c) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão, a realização da Emissão e a colocação das



Debêntures não infringem disposição legal, contrato ou instrumento relevante para os negócios da Emissora nem resultará em: (i) vencimento antecipado de obrigações estabelecidas em quaisquer desses contratos ou instrumentos; (ii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos; ou (iii) na criação de ônus algum sobre qualquer ativo ou bem da Emissora;

- (e) a Emissora, nesta data, detém todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes necessárias para o exercício de suas atividades, as quais encontram-se válidas e em pleno efeito, exceto nas hipóteses em que a falta de obtenção ou de manutenção das referidas autorizações e licenças não possa comprometer a capacidade operacional da Emissora;
- (f) a Emissora cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, exceto aquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais ou administrativos apropriados, ou aquelas cujo descumprimento não possa afetar de maneira adversa relevante a Emissora;
- (g) as demonstrações financeiras da Emissora referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 representam corretamente a condição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas de contabilidade adotadas no Brasil;
- (h) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições no que se refere à Emissora; e
- (i) todas as informações prestadas pela Emissora para a realização da Emissão das Debêntures são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo a Emissora por qualquer prejuízo advindo das mesmas.

## CLÁUSULA XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

### 11.1. Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao(s) Debenturista(s) ou ao Agente Fiduciário em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como constituindo uma renúncia ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.





## 11.2. Debenturista

Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.5.2 acima, na hipótese de negociação das Debêntures com quaisquer terceiros (“Terceiro Adquirente”), o(s) Debenturista(s), entregará(ão) ou fará(ão) com que o Terceiro Adquirente entregue ao Agente Fiduciário declaração firmada pelos representantes legais do Terceiro Adquirente, nos termos do Anexo I à presente Escritura de Emissão, responsabilizando-se pelo descumprimento de tal obrigação.

## 11.3. Irrevogabilidade

Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora, o Agente Fiduciário, e seus sucessores a qualquer título.

## 11.4 Despesas Relacionadas à Emissão

Sem prejuízo do disposto no item 8.8 acima, as despesas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, Coordenador, Escriturador, Banco Mandatário, Banco Depositário, Agente de Obras, Agente de Garantia, assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, bem como custos relacionados a procedimentos de registro na CVM e ANBIMA, registro em cartório e JUCESP ficarão a cargo da Emissora. Os custos e despesas incorridos até a data da liberação dos recursos mantidos na Conta de Liquidação poderão ser de lá deduzidos automaticamente.

## 11.5 Registro na CVM

11.5.1. Caso, a qualquer momento, o(s) Debenturista(s) decida(m) registrar as Debêntures para negociação no mercado ou realizar distribuição pública secundária a publicidade de que trata o item 4.16 será realizada mediante publicação nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico.

## 11.6. Independência

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

## 11.7. Título Executivo





A Presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

#### **11.8. Lei Aplicável**

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

#### **11.9. Foro**

Fica eleito o Foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão e para a execução das obrigações de pagamento aqui previstas.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente em 06 (seis) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 27 de novembro de 2009.

*[assinaturas iniciam-se na página seguinte]*





Página de assinaturas 1 de 3 do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DE EMISSÃO DA GAFISA S.A.

GAFISA S.A.

Nome: ALCANTARA, DIOGO CALVO  
Cargo: CEO

Nome: EDUARDO SENR  
Cargo: Dir. Rel. Instituidor



2 8



*Página de assinaturas 2 de 3 do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, DE EMISSÃO DA GAFISA S.A.*

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:





TESTEMUNHAS

RG:

Rodriguez King  
23728738-6

RG:

FABIO TOMITA  
4.484.963 - X