

ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA
DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.,
COM GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS

São partes nesta “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais” (“Escritura”):

- I. como emissora das debêntures objeto desta Escritura (“Debêntures”) e ofertante:

Moura Dubeux Engenharia S.A., com sede na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, Av. Engenheiro Domingos Ferreira, n.º 467, 13.º Andar, CEP 51011-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 12.049.631/0001-84, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Companhia”); e

- II. como agente fiduciário, nomeado nesta Escritura e nela interveniente, representando a comunhão dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”):

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário”);

que resolvem celebrar esta Escritura de acordo com os seguintes termos e condições:



GLOSSÁRIO

Para fins desta Escritura, os termos abaixo definidos, exceto quando escritos em letra minúscula, deverão ter os seguintes significados, sendo que cada significado aplicar-se-á igualmente no singular e no plural:

- (i) “Agência de *Rating*”: significa a Standard & Poor's, a Moody's ou a Fitch ou, ainda, qualquer outra agência de classificação de risco contratada nos termos da cláusula 7.1 XIII desta Escritura.
- (ii) “Agente de Garantias”: significa a empresa independente, especializada em mensuração de risco de crédito imobiliário, contratada pela Companhia para (a) analisar o crédito dos promissários compradores e compradores de unidades habitacionais dos Empreendimentos Elegíveis (conforme definido adiante) e de Empreendimentos Não Financiados (conforme definido na cláusula 6.10.1, (ii)), cujos direitos de crédito sejam necessários para compor as garantias previstas nesta Escritura, (b) fornecer o valor de comercialização de cada Empreendimento Elegível, considerando os valores das unidades comercializadas, bem como os valores das unidades ainda não comercializadas com base na tabela de venda do empreendimento, e identificando o valor de comercialização das unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento das unidades habitacionais pelo SFH (conforme definido adiante), (c) apurar o valor de comercialização acumulado das unidades comercializadas, identificando o valor de comercialização acumulado daquelas cujo valor de comercialização seja (i) menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 (conforme definida adiante), para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular e (ii) 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 das unidades habitacionais pelo SFH, (d) apurar o percentual de comercialização da quantidade de unidades que compõe os Empreendimentos Elegíveis, e (e) avaliar o Valor Atribuído (conforme definido adiante) dos Recebíveis (conforme definido adiante) nos termos desta Escritura e do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura.

- (iii) “Agente de Obras”: significa a empresa de engenharia independente que venha a ser contratada para avaliar e validar o cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos Elegíveis e para acompanhamento do cumprimento e de eventuais atrasos, se for o caso, do cronograma físico-financeiro, bem como a apuração do Custo de Produção (conforme definido adiante) de cada Empreendimento Elegível.
- (iv) “Caixa”: significa a Caixa Econômica Federal;
- (v) “Carta Garantia”: significa o documento emitido pela Caixa Econômica Federal quando da aprovação de determinado empreendimento para obtenção do financiamento na modalidade de crédito associativo.
- (vi) “Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo”: significa a conta de titularidade da Companhia ou da SPE, conforme o caso, caucionada em favor da Caixa Econômica Federal e sob controle desta, na qual serão depositados os recursos necessários à garantia da conclusão do Empreendimento Elegível Associativo (conforme definido adiante) quando da obtenção da Carta Garantia.
- (vii) “Conta de Liquidação”: significa a conta de titularidade da Companhia sob controle do Agente Fiduciário na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização das Debêntures.
- (viii) “Custo de Produção”: significa o somatório dos custos de aquisição dos terrenos, de construção, de custos gerais da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Elegíveis, incluindo, mas não se limitando a despesas com *marketing*, projeto, comercialização, registros, emolumentos e outras despesas de determinado Empreendimento Elegível.
- (ix) “Empreendimento Associativo”: significa qualquer empreendimento seja ele um Empreendimento Elegível ou um Empreendimento Não Financiados que tenha obtido a Carta Garantia da Caixa comprovando a aprovação de financiamento na modalidade de crédito associativo pela Caixa, pelo qual a Caixa financia a aquisição das unidades habitacionais do empreendimento, passando a ser a credora dos adquirentes e assumindo, perante o vendedor, a obrigação de lhe pagar diretamente o valor de comercialização das unidades habitacionais do empreendimento, independente de qualquer nova ação por parte do adquirente ou mesmo do adimplemento deste último com relação às suas obrigações com a Caixa.
- (x) “Empreendimento Elegível Associativo”: significa o Empreendimento Elegível que seja um Empreendimento Associativo.

- (xi) “Empreendimento Elegível”: significa o empreendimento (a) que apresente pelo menos uma unidade habitacional cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH (conforme definido adiante), (b) que tenha obtido o respectivo registro de incorporação, (c) que ainda não tenha concluído 50% (cinquenta por cento) de seu cronograma físico na data de solicitação do primeiro saque de recursos da Emissão, (d) que não esteja em atraso superior a 30% (trinta por cento) de seu cronograma físico, (e) que apresente vendas de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de suas unidades com valor de comercialização menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, (f) para os quais a Companhia tenha apresentado os documentos listados na cláusula 4.3.1 abaixo de forma satisfatória ao Agente Fiduciário para a primeira liberação de recursos da Emissão e (g) para o qual a Companhia tenha solicitado e obtido a aprovação do Agente Fiduciário para o primeiro saque de recursos da Emissão até o 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão (conforme definido na cláusula 6.11 desta Escritura).
- (xii) “Recebível Associativo” significa o Recebível oriundo da venda de unidade habitacional de Empreendimento Associativo em que o adquirente já tenha contratado o financiamento para a sua aquisição com a Caixa Econômica Federal, a qual assume a obrigação, perante a Companhia ou a sociedade que desenvolva o Empreendimento Associativo, na qualidade de vendedora da unidade habitacional, de desembolsar os respectivos valores, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data de entrega das chaves da unidade habitacional.
- (xiii) “Recebíveis”: significa (i) os direitos creditórios oriundos da venda dos Empreendimentos Elegíveis, avaliados pelo Agente de Garantias, e por ele aprovados, conforme o caso, de acordo com a cláusula 6.10 desta Escritura; e (ii) direitos de crédito oriundos da venda de empreendimentos não elegíveis além dos Empreendimentos Elegíveis, desde que tais direitos de crédito tenham sido ou venham a ser objeto de análise e aprovação, conforme o caso, do Agente de Garantias de acordo com a cláusula 6.10 desta Escritura.
- (xiv) “Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04”: significa a Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460, de 14 de dezembro de 2004, com suas alterações e aditamentos posteriores.

- (xv) “Saldo Bloqueado”: significa o montante bloqueado dos valores obtidos com o pagamento dos Recebíveis cedidos em garantia a esta Emissão nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” constante do Anexo I desta Escritura. Será bloqueado o montante equivalente ao maior valor, entre (1) o valor da Remuneração (conforme definido na cláusula 6.14 desta Escritura) e da parcela da amortização, se houver, a serem pagas nos 6 (seis) meses seguintes à data de apuração do montante bloqueado; e (2) o resultado, se positivo, do Valor Total da Emissão (conforme definido adiante), somado do valor da Remuneração e da parcela da amortização, se houver, a serem pagas nos 6 (seis) meses seguintes à data de apuração do montante bloqueado, subtraído (a) do saldo da Conta de Liquidação, (b) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos; e (c) da divisão do Valor Atribuído dos Recebíveis por 130% (cento e trinta por cento).
- (xvi) “Saldo Liberado”: significa o saldo do Valor Total da Emissão (conforme definido na cláusula 6.2 desta Escritura) subtraído (1) do saldo na Conta de Liquidação, (2) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos e (3) do Saldo Bloqueado.
- (xvii) “SFH”: significa Sistema Financeiro da Habitação.
- (xviii) “SPE”: significa qualquer sociedade de propósito específico que desenvolva um Empreendimento Elegível e que seja (1) coligada da Companhia na qual a Companhia detenha participação ou (2) controlada da Companhia.
- (xix) “Valor Atribuído”: significa o valor a ser considerado para os Recebíveis, conforme os critérios definidos na cláusula 6.10.1 desta Escritura.
- (xx) “Valor Financiado”: significa o valor a ser financiado com recursos das Debêntures, o qual será equivalente a 90% (noventa por cento) do Custo de Produção das unidades habitacionais cujo valor de comercialização é menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH de Empreendimentos Elegíveis, nos termos da cláusula 4.1 desta Escritura.
- (xxi) “Valor Total da Emissão”: significa a soma do valor nominal das Debêntures em Circulação (conforme definido na cláusula 9.7 desta Escritura), equivalente ao valor informado na cláusula 6.2 desta Escritura, caso não ocorra nenhuma amortização ou resgate antecipado.

(xxii) “VGV”: significa “valor geral de vendas” e corresponde ao somatório do valor de venda de unidades habitacionais de determinado Empreendimento Elegível.

Para fins desta Escritura, considerar-se-á o primeiro mês após a Data de Emissão como o período de tempo que se inicia a partir do dia seguinte ao da Data de Emissão e se encerra no mesmo dia da Data de Emissão do mês calendário seguinte. Cada mês seguinte sucede o anterior sem solução de continuidade.

1. AUTORIZAÇÃO

- 1.1 A emissão das Debêntures (“Emissão”) e a Oferta (conforme definido abaixo) são realizadas com base na deliberação da assembléia geral extraordinária dos acionistas da Companhia realizada em 27 de agosto de 2009.

2. REQUISITOS

- 2.1 A Emissão e a Oferta serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:
- I. *arquivamento e publicação das atas dos atos societários.* A ata da assembléia geral extraordinária dos acionistas da Companhia, realizada em 27 de agosto de 2009 foi arquivada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco (“JUCEPE”) em 03 de setembro de 2009, sob o nº. 20091341612, e será publicada no Diário Oficial do Estado de Pernambuco e no jornal “Folha de Pernambuco”.
 - II. *inscrição e registro desta Escritura.* Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCEPE, nos termos do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações;
 - III. *registro para distribuição e negociação.* As Debêntures serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo a distribuição liquidada e as Debêntures custodiadas na CETIP; e (b) negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente pela CETIP; e

- IV. *dispensa de registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).* A Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição na CVM, pois as Debêntures serão distribuídas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), e demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

3. OBJETO SOCIAL DA COMPANHIA

- 3.1 A Companhia tem por objeto social a atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; bem como a participação em outras sociedades, empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

4. DESTINAÇÃO E LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

- 4.1 Os recursos obtidos com a Emissão deverão ser utilizados para financiar até 90% (noventa por cento) do Custo de Produção das unidades habitacionais cujo valor de comercialização é menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH dos Empreendimentos Elegíveis.

4.1.1 Parte dos recursos liberados à Companhia poderão ser destinados ao reembolso de Custos de Produção incorridos antes da solicitação do primeiro saque, mesmo que incorridos antes da Emissão, incluindo os custos com a aquisição do terreno do empreendimento, desde que devidamente atestados pelo Agente de Obras que tais custos e despesas foram incorridos no desenvolvimento das unidades habitacionais dos Empreendimentos Elegíveis cujo valor de comercialização é menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, respeitados os limites previstos na cláusula 4.2 (ii) desta Escritura.

- 4.2 *Utilização dos recursos pela Companhia.* Os recursos da Emissão depositados na Conta de Liquidação bem como o Saldo Bloqueado serão liberados pelo Agente Fiduciário de acordo com o avanço do cronograma físico de cada Empreendimento Elegível, observada a cláusula 5.4 adiante, desde que (i) não haja inadimplemento com relação às obrigações desta Escritura; (ii) tenha sido apresentado ao Agente Fiduciário o contrato assinado de cessão fiduciária dos Recebíveis, na forma do modelo constante do Anexo IV desta Escritura, devidamente registrado no cartório de títulos e documentos; e (iii) não tenha ocorrido qualquer das hipóteses de vencimento antecipado na cláusula 6.22 desta Escritura. A Companhia poderá solicitar o

saque de recursos ao Agente Fiduciário para financiar os Empreendimentos Elegíveis de acordo com o avanço de seu cronograma, observado que:

- (i) O primeiro saque de recursos para determinado Empreendimento Elegível poderá ser feito, independentemente do estágio de seu cronograma físico, após (1) a obtenção de seu registro de incorporação e (2) a venda de 20% (vinte por cento) de suas unidades habitacionais cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SHF, e o valor de saque requisitado não poderá exceder 20% (vinte por cento) do Valor Financiado;
- (ii) Os valores solicitados para os demais saques para cada Empreendimento Elegível deverão respeitar os seguintes limites:
 - (a) se menos de 20% (vinte por cento) da obra do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo Empreendimento Elegível não poderá exceder 20% (vinte por cento) de seu Valor Financiado;
 - (b) se pelo menos 20% (vinte por cento), porém menos de 40% (quarenta por cento) da obra do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo Empreendimento Elegível não poderá exceder 40% (quarenta por cento) do Valor Financiado;
 - (c) se pelo menos 40% (quarenta por cento), porém menos de 60% (sessenta por cento) da obra do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo Empreendimento Elegível não poderá exceder 60% (sessenta por cento) do Valor Financiado;
 - (d) se pelo menos 60% (sessenta por cento), porém menos de 80% (oitenta por cento) da obra do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo Empreendimento Elegível não poderá exceder 80% (oitenta por cento) do Valor Financiado;
 - (e) se pelo menos 80% (oitenta por cento) da obra do Empreendimento Elegível para o qual o saque estiver sendo solicitado estiver concluída, o valor de saque requisitado somado aos valores já liberados para investimento no mesmo Empreendimento Elegível não poderá exceder 100% (cem por cento) do Valor Financiado.

4.2.1 *Empreendimentos Elegíveis Associativos.* A qualquer momento, a Companhia poderá obter aprovação de financiamento na modalidade de crédito associativo pela Caixa para determinado Empreendimento Elegível, o qual passa a ser um Empreendimento Elegível Associativo mediante a obtenção da Carta Garantia da Caixa. A Companhia poderá solicitar o saque da totalidade do Valor Financiado ou do montante equivalente à diferença do Valor Financiado e do total já sacado pela Companhia para financiamento de determinado Empreendimento Elegível Associativo, montante este que deverá ser transferido diretamente para a Conta Caução do Empreendimento Elegível Associativo correspondente independentemente do cronograma da obra. A Companhia responsabiliza-se pela apresentação de Recebíveis suficientes para cumprir com o fator de garantia mínimo indicado na subcláusula 6.9.1 (i) adiante quando a Caixa, nos termos do financiamento na modalidade de crédito associativo, liberar recursos da Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo para utilização da Companhia.

4.3 *Condições e documentos para solicitação dos saques para Utilização dos recursos pela Companhia.* O Agente Fiduciário somente autorizará a liberação dos recursos obtidos com a Emissão ou dos valores obtidos com o pagamento dos Recebíveis cedidos em garantia do pagamento das obrigações desta Escritura (a) caso a Companhia esteja adimplente com as obrigações assumidas nesta Escritura, (b) a Companhia já tenha apresentado ao Agente Fiduciário o contrato assinado de cessão fiduciária dos Recebíveis, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura devidamente registrado no cartório de títulos e documentos, (c) o último relatório do Agente de Garantias, emitido nos termos da cláusula 6.9.1 (i) adiante, indique Recebíveis cujo Valor Atribuído seja equivalente ao percentual de 130% (cento e trinta por cento) do valor do saque solicitado somado ao Saldo Liberado, e (d) mediante solicitação de saque feita pela Companhia acompanhada dos documentos listados na cláusula 4.3.1. abaixo.

4.3.1 A primeira solicitação de saque para recursos destinados a determinado Empreendimento Elegível deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário e acompanhada dos seguintes documentos:

- (i) cópia autenticada do Registro de Incorporação do empreendimento que será financiado com os recursos do saque solicitado;
- (ii) relatório emitido pelo Agente de Obras, na forma do modelo constante do Anexo V desta Escritura apresentando e validando o cronograma físico-financeiro atualizado do Empreendimento Elegível que será financiado pelos recursos do saque solicitado e (a) atestando que o empreendimento que será financiado

pelos recursos do saque solicitado está em dia com relação ao seu cronograma e que o empreendimento ainda não tinha concluído 50% (cinquenta por cento) de seu cronograma físico na data de solicitação do saque (b) atestando o Custo de Produção total do Empreendimento que será financiado pelo saque solicitado; e (c) declarando que foi contratado pela Companhia para acompanhamento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Elegível, por meio de emissão de relatórios trimestrais nos termos do Anexo VIII desta Escritura a partir da data do relatório mencionado nesta alínea;

- (iii) relatório do Agente de Garantias, conforme modelo apresentado no Anexo VI desta Escritura, (a) indicando o Valor Atribuído dos Recebíveis do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado, bem como Recebíveis de outros empreendimentos, sejam eles Empreendimentos Elegíveis ou não, caso seja necessária a apresentação de Recebíveis adicionais aos indicados último relatório do Agente de Garantias de modo que o Valor Atribuído seja suficiente para viabilizar o saque solicitado, (b) contendo a apuração do cálculo do Valor Financiado a partir do Valor Potencial de Financiamento indicado no relatório do Agente de Obras previsto no item (ii) acima, conforme os critérios de avaliação indicados no Anexo X desta Escritura, (c) apuração do valor de comercialização acumulado das unidades comercializadas, identificando o valor de comercialização acumulado daquelas cujo valor de comercialização seja (1) menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular e (2) 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, e (d) contendo a representatividade da parcela de unidades habitacionais vendidas do empreendimento para o qual é solicitada a liberação, indicando se é igual ou superior a 20% (vinte por cento);

- (iv) para Empreendimentos Elegíveis que estejam sendo desenvolvidos diretamente pela Companhia, sem intermediação de SPE, (1) o comprovante do pedido de averbação da constituição do patrimônio de afetação no competente Cartório de Registro de Imóveis ou (2) a Carta Garantia do empreendimento que será financiado pelos recursos do saque solicitado;
- (v) comunicação da Companhia (i) identificando o Empreendimento Elegível e, (ii) se necessário, informando sobre a cessão de Recebíveis de outros empreendimentos que não os Empreendimentos Elegíveis, ou o contrato de adesão devidamente assinado pela SPE que desenvolva o empreendimento que será financiado com os recursos do saque solicitado ou cujos Recebíveis estejam sendo dados em garantia ao “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma dos modelos de anexos A, B e C, constantes do Anexo I desta Escritura;
- (vi) contrato assinado de alienação fiduciária das ações/quotas da SPE, que desenvolva o empreendimento que será financiado com os recursos do saque solicitado, na forma do modelo constante do Anexo II desta Escritura;
- (vii) escritura de hipoteca do terreno do Empreendimento Elegível em favor dos Debenturistas, devidamente prenotada na forma do modelo constante do Anexo III desta Escritura, ou, caso a Companhia não seja proprietária do terreno, a cessão do direito irrevogável e irretratável da utilização do terreno, na forma do modelo constante do Anexo IV desta Escritura; e
- (viii) declaração da Companhia, feita na própria solicitação de saque, na forma do modelo constante do Anexo VII desta Escritura, de que (a) não está inadimplente com as obrigações desta Escritura; (b) até a data do pedido de liberação de recursos, não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado descritas na cláusula 6.22 desta Escritura; e (c) as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura permanecem válidas e regulares na data de solicitação do saque pela Companhia.

4.3.1.1 Antes da liberação do valor solicitado no primeiro saque de qualquer Empreendimento Elegível, o Agente Fiduciário deverá submeter tal solicitação, juntamente com todos os documentos que acompanham tal solicitação à aprovação dos Debenturistas em até 1 (um) dia útil após o recebimento de tais documentos pelo Agente Fiduciário. Se não houver manifestação expressa em sentido contrário de Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação e devidamente justificada no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento dos documentos enviados pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá considerar que o empreendimento é elegível para ser financiado com os recursos da Emissão e deverá liberar os recursos do primeiro saque solicitado. Caso Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação solicitem informações e documentos adicionais relativos aos empreendimentos que tais Debenturistas, a seu critério, entendam necessários para a comprovação do atendimento das condições para utilização dos recursos pela Emissora, o Agente Fiduciário deverá solicitá-los à Companhia em até 1 (um) dia útil após o recebimento de tais solicitação pelo Agente Fiduciário e os Debenturistas terão o prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento das informações solicitadas para manifestar-se a respeito, sendo que se não houver manifestação expressa em sentido contrário de Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação e devidamente justificada no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento dos documentos enviados pelo Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário deverá considerar que o empreendimento é elegível para ser financiado com os recursos da Emissão e deverá liberar os recursos do primeiro saque solicitado.

4.3.2 As demais solicitações de saque para cada Empreendimento Elegível deverá ser encaminhada ao Agente Fiduciário, acompanhadas dos seguintes documentos:

- (i) último relatório de acompanhamento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Elegível que será financiado pelos recursos do saque solicitado, a ser emitido pelo Agente de Obras trimestralmente, na forma do modelo constante do Anexo VIII desta Escritura, atestando que o Empreendimento Elegível atende os requisitos de percentual concluído do cronograma físico para o valor de saque solicitado, nos termos da cláusula 4.2, e não apresenta atraso superior a 30% (trinta por cento) do respectivo cronograma físico e que, caso esteja em atraso, se este é superior a 15% (quinze por cento);

- (ii) relatório do Agente de Garantias, conforme modelo apresentado no Anexo VI desta Escritura, indicando, caso solicitado pela Companhia ao Agente de Garantias, o Valor Atribuído dos Recebíveis do Empreendimento Elegível que será financiado pelos recursos do saque solicitado, bem como Recebíveis de outros empreendimentos, sejam eles Empreendimentos Elegíveis ou não, se houver a necessidade de apresentar Recebíveis adicionais aos indicados no último relatório trimestral do Agente de Garantias para viabilizar o saque solicitado;
- (iii) para Empreendimentos Elegíveis que estejam sendo desenvolvidos diretamente pela Companhia, certidão atualizada da matrícula do imóvel ou a respectiva cópia autenticada comprovando a averbação da constituição do patrimônio de afetação no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- (iv) se necessário, comunicação da Companhia informando sobre a cessão de Recebíveis de outros empreendimentos que não os Empreendimentos Elegíveis, ou o contrato de adesão, devidamente assinado pela SPE que desenvolva o empreendimento cujos Recebíveis estejam sendo dados em garantia, ao “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma dos modelos de anexos B e C, constantes do Anexo I desta Escritura;
- (v) caso ainda não tenha sido apresentada, escritura de hipoteca do terreno do Empreendimento Elegível em favor dos Debenturistas, devidamente registrada na forma do modelo constante do Anexo III desta Escritura; e
- (vi) declaração da Companhia, na forma do modelo constante do Anexo VII desta Escritura de que (a) não está inadimplente com as obrigações desta Escritura; (b) até a data do pedido de liberação de recursos, não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado descritas na cláusula 6.22 desta Escritura; e (c) as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura permanecem válidas e regulares na data de solicitação do saque pela Companhia.

- 4.3.3 Especificamente para Empreendimentos Associativos, além da solicitação de saque, na forma do modelo constante do Anexo VII desta Escritura, a Companhia deverá apresentar a Carta Garantia e os documentos listados nas alíneas (i) a (iv) da cláusula 4.3.1 acima, caso ainda não tenha apresentado. O montante a ser liberado deverá ser equivalente à diferença do Valor Financiado e do total já sacado pela Companhia para financiamento de determinado Empreendimento Associativo, sendo que o Agente Fiduciário deverá instruir o banco depositário da Conta de Liquidação ou das contas em que se encontrarem o Saldo Bloqueado, conforme a origem dos recursos, a transferir tal montante diretamente para a Conta Caução de Empreendimento Associativo correspondente. Quando da liberação de qualquer valor para a Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo, o Agente Fiduciário não deverá exigir a apresentação Recebíveis cujo Valor Atribuído seja equivalente aos percentuais indicados na cláusula 6.9.1 (i) adiante
- 4.3.4 Especificamente para o saque para Empreendimentos Elegíveis Associativos, fica a Companhia dispensada da apresentação dos relatórios de acompanhamento do Agente de Obras, passando a medição a ser acompanhada pela Caixa Econômica Federal nos termos do financiamento na modalidade de crédito associativo.
- 4.4 O Agente Fiduciário deverá apurar se o valor solicitado para saque respeita os limites indicados na cláusula 4.2, com base (i) no percentual de obra concluído informado último relatório do Agente de Obras, (ii) no valor total já sacado, conforme autorizado pelo próprio Agente Fiduciário, para financiamento do empreendimento para o qual o saque está sendo solicitado.
- 4.5 O Agente Fiduciário deverá, conforme o andamento da obra, apurar se o valor solicitado para saque respeita (a) os limites indicados na cláusula 4.2, considerando o Valor Financiado informado no último relatório emitido pelo Agente de Obras, bem como (b) o limite representado pela divisão do Valor Atribuído total dos Recebíveis, indicados no último relatório emitido pelo Agente de Garantias, por 130% (cento e trinta por cento).
- 4.6 Após a análise dos documentos recebidos na solicitação de saque, o Agente Fiduciário atestará aos Debenturistas, por escrito, que a Companhia está em cumprimento com as obrigações previstas nesta Escritura e que todas as condições para o saque foram cumpridas pela Companhia.

- 4.7 A qualquer momento, a Companhia poderá apresentar solicitação de saque do total do Valor Financiado ou do valor que, somado ao montante dos saques já realizados para determinado Empreendimento Elegível, seja igual ao total do Valor Financiado mediante a apresentação ao Agente Fiduciário da Carta Garantia qualificando o Empreendimento Elegível como Empreendimento Elegível Associativo. Caso nenhum saque tenha sido efetuado para o Empreendimento Elegível Associativo, a Companhia deverá apresentar, além da Carta Garantia, todos os documentos indicados na cláusula 4.3.1 acima. Para a aprovação do saque solicitado nos termos desta cláusula, não é necessário que o último relatório do Agente de Garantias, indique Recebíveis cujo Valor Atribuído seja suficiente para cobrir o valor do saque solicitado. O valor liberado deverá ser transferido para a respectiva Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo.
- 4.8 Caso haja algum Empreendimento Elegível que já seja financiado com recursos das Debêntures que apresente atraso superior a 30% (trinta por cento) de seu cronograma físico, novas solicitações de saque para o Empreendimento Elegível cujo cronograma está atrasado, somente dar-se-ão após a aprovação de novo cronograma físico-financeiro atestado pelo Agente de Obras a ser apresentado pela Companhia no prazo de 5 (cinco) dias contados da verificação de tal atraso. A aprovação poderá ser dada por Debenturistas representando mais da metade das Debêntures em Circulação (conforme definido na cláusula 9.7 desta Escritura) ou, somente nas hipóteses abaixo, pelo Agente Fiduciário:
- (i) os ajustes no cronograma não ultrapassem 5% (cinco por cento) do tempo inicialmente previsto para conclusão da obra;
 - (ii) os ajustes no cronograma não impliquem alteração na data de conclusão da obra;
 - (iii) o atraso tenha ocorrido devido a guerras, sabotagens, bloqueios militares, revoltas, motins, comoções civis ou outros atos de inimigos públicos, greve patronal ou outra perturbação industrial ou trabalhista de âmbito nacional ou regional, que comprovadamente afetaram o cumprimento do cronograma do empreendimento em atraso; ou
 - (iv) o atraso tenha ocorrido devido a tempestades, inundações, deslizamentos de terra, raios, terremotos ou outros abalos sísmicos, que comprovadamente afetaram o cumprimento do cronograma do empreendimento em atraso.

- 4.8.1 Nos casos em que a aprovação somente possa ser dada pelos Debenturistas, observado os prazos de convocação de assembléia geral de Debenturistas estipulados em lei, os Debenturistas deverão ter recebido novo cronograma físico-financeiro atestado pelo Agente de Obras, 10 (dez) dias antes da assembléia convocada para sua aprovação. Nos casos em que a convocação estiver dispensada, os Debenturistas terão 10 (dez) dias contados do recebimento do cronograma físico-financeiro atestado pelo Agente de Obras para se manifestarem sobre a aprovação do novo cronograma físico-financeiro do Empreendimento Elegível em atraso ou se o Empreendimento Elegível deve ser excluído do rol dos empreendimentos financiados com recursos da Emissão. Caso o novo cronograma não seja aprovado por Debenturistas que representem, no mínimo, mais da metade das Debêntures em Circulação, os Recebíveis do Empreendimento Elegível atrasado deverão ser desconsiderados para fins do cálculo do percentual de Recebíveis dados em garantia e a Companhia deverá apresentar outros Recebíveis de modo a cumprir com o fator de garantia mínimo indicado na cláusula 6.9.1 (i) adiante.

5 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- 5.1 *Colocação.* As Debêntures serão objeto de esforços restritos de distribuição pública, sendo destinadas exclusivamente a investidores qualificados nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta”), com intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador”), sendo destinadas à subscrição e integralização pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”).
- 5.2 *Prazo de Subscrição.* As Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em até 30 (trinta) dias contados da data de obtenção do registro desta Escritura na JUCEPE e deverão ser integralizadas na data de sua subscrição, devendo a subscrição e integralização de todas as Debêntures ocorrer numa mesma data.
- 5.3 *Forma de Subscrição.* As Debêntures serão registradas para distribuição primária no SDT administrado e operacionalizado pela CETIP.
- 5.4 *Forma e Preço de Integralização.* As Debêntures serão integralizadas à vista, pelo Valor Nominal, conforme abaixo definido, no ato da subscrição e em moeda corrente nacional após o registro desta Escritura na JUCEPE, conforme procedimentos da CETIP.
- 5.4.1 O montante integralizado na colocação primária será depositado via CETIP na Conta de Liquidação. A liquidação financeira entre a Companhia e o Coordenador Líder ocorrerá diretamente, sem intermediação por parte da CETIP.

- 5.4.2 O montante integralizado não liberado pelo Agente Fiduciário para utilização da Companhia, bem como o Saldo Bloqueado, poderão ser, desde que solicitado pela Companhia, investidos no Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito e Renda Fixa Longo Prazo.
- 5.4.3 Os rendimentos do fundo de investimento citado acima deverão ser destinados ao pagamento da Remuneração (conforme definida na cláusula 6.14.1 desta Escritura). O montante dos rendimentos que exceder o valor da Remuneração, se houver, poderá ser liberado, caso solicitado, para utilização da Companhia, desde que não tenha ocorrido o descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura.
- 5.5 *Negociação.* As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizada através da CETIP, observando-se os termos da Instrução CVM 476.
- 5.6 *Banco Mandatário e Agente Escriurador.* O banco mandatário da Emissão é o Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itáusa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04 ("Banco Mandatário"). A instituição depositária e agente escriturador das Debêntures é a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64 ("Agente Escriurador").

6 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

- 6.1 *Número da Emissão.* As Debêntures representam a primeira emissão de debêntures da Companhia.
- 6.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da Oferta é de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
- 6.3 *Quantidade.* Serão emitidas 200 (duzentas) Debêntures.
- 6.4 *Valor Nominal.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal").
- 6.5 *Séries.* A Emissão será realizada em série única.

6.6 *Forma.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Agente Escriturador, como prestador de serviços de escrituração, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-la na prestação de serviços de escrituração (“Instituição Depositária”). Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas na CETIP, será expedido por esta um extrato em nome do Debenturista, que servirá de comprovante de titularidade de Debêntures.

6.7 *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações.

6.8 *Espécie e Limite de Emissão.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, respeitado, assim, na data de assinatura desta Escritura, o limite de emissão equivalente a, no máximo, 80% (oitenta por cento) do montante das garantias reais, previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme evidenciado abaixo:

Garantia Real Inicial

Valor da Garantia Real Inicial (R\$ mil)	Percentual do Valor da Garantia Real / valor da Emissão
253.609.870,00	126,8%

6.8.1 A garantia real inicial constitui-se (i) da cessão dos recursos da Emissão não liberados para o uso da Companhia pelo Agente Fiduciário, no valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), conforme cláusula 6.2 desta Escritura; e (ii) da alienação fiduciária das ações/quotas das sociedades identificadas abaixo:

Sociedades	CNPJ	Valor das Ações/Quotas ⁽¹⁾
MD PE SHOPPING PARK LTDA	09.454.374/0001-51	29.147.861,00
MD RN HANNA SAFIEH CONSTRUÇÕES LTDA	09.383.935/0001-79	3.935.200,00
MD PE CEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	09.464.956/0001-19	20.526.809,00
VALOR TOTAL		53.609.870,00

⁽¹⁾ Valor Patrimonial em 30 de junho de 2009 das ações/quotas alienadas fiduciariamente.

6.8.2 A Companhia poderá solicitar ao Agente Fiduciário a liberação da alienação fiduciária das ações/quotas das sociedades indicadas acima desde que (i) a liberação não comprometa o limite mínimo de garantia de emissão conforme determinado na legislação e (ii) a sociedade cujas ações/quotas serão liberadas não desenvolva Empreendimento Elegível e portanto, não recebeu recursos da Emissão. O Agente Fiduciário deverá liberar a alienação fiduciária solicitada pela Companhia mediante entrega a esta de termo de quitação nos termos do modelo constante do Anexo XII desta Escritura (“Termo de Quitação”) em até 2 (dois) dias úteis após a solicitação da Companhia, desde que verificadas as condições (i) e (ii) mencionadas nesta cláusula.

6.9 *Garantias Reais Adicionais.* Além das garantias reais mencionadas anteriormente, as Debêntures serão garantidas (i) pela cessão fiduciária dos Recebíveis dos Empreendimentos Elegíveis, (ii) pela alienação fiduciária das ações/quotas das demais SPE e (iii) pela hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos Elegíveis ou, caso a Companhia não seja proprietária do terreno, pela cessão do direito irrevogável e irretratável da utilização do terreno, conforme disposto a seguir.

6.9.1 Sem prejuízo de a Companhia poder desenvolver novos Empreendimentos Elegíveis utilizando-se do mecanismo do patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e de poder desenvolver Empreendimentos Associativos, à medida em que forem sendo e/ou constituídas novas SPE, a Companhia deverá constituir e fazer com que as SPE constituam as seguintes garantias:

(i) cessão de Recebíveis, de modo que, no total, sejam cedidos Recebíveis cujo Valor Atribuído seja equivalente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Liberado, nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” constante do Anexo I desta Escritura e da cláusula 6.10.1;

(ii) alienação fiduciária das ações/quotas da SPE, nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas em Garantia” constante do Anexo II desta Escritura; e

(iii) Hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos Elegíveis, nos termos do modelo de “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca” constante do Anexo III desta Escritura ou a cessão do direito irrevogável e irretratável do terreno, caso a Companhia nem a SPE seja sua proprietária, na forma do modelo constante do Anexo IV desta Escritura.

6.9.1.1 As garantias reais constituídas não garantirão exclusivamente a parcela da Emissão destinada ao financiamento de determinado Empreendimento Elegível, mas sim o montante total de dívida representado pelas Debêntures em Circulação (conforme definido na cláusula 9.7 desta Escritura).

6.9.1.2 Para fins do acompanhamento pelo Agente Fiduciário do limite mínimo de garantia de emissão, conforme determinado na legislação, as garantias citadas nos itens (i) e (ii) da cláusula 6.9.1, serão avaliadas pelos seguintes critérios:

- Os Recebíveis alienados fiduciariamente pelos Empreendimentos Elegíveis serão avaliados de acordo com seu Valor Atribuído; e
- As quotas/ações das SPE alienadas fiduciariamente citadas no item (ii) da cláusula 6.9.1 acima serão avaliadas por seu valor patrimonial.

6.9.1.2.1 A alienação fiduciária de quotas/ações das SPE constituídas após a data desta Escritura com base no item (ii) da cláusula 6.9.1 acima será considerada pelo Agente Fiduciário no acompanhamento do limite mínimo de garantia de emissão conforme determinado na legislação, e todas quotas/ações alienadas serão avaliadas pelo valor patrimonial que lhe for atribuído no momento da averiguação feita pelo Agente Fiduciário.

6.9.1.3 Com relação ao Empreendimento Elegível que seja excluído do financiamento desta Emissão nos termos da cláusula 4.8.1, as garantias de cessão de seus Recebíveis, de alienação das ações/quotas da respectiva SPE, se houver, bem como a hipoteca de seu terreno, se houver, deverão ser liberadas mediante entrega à Companhia, pelo Agente Fiduciário, do Termo de Quitação e de termo de cancelamento de hipoteca nos termos do modelo constante no Anexo XI desta Escritura ("Termo de Cancelamento de Hipoteca") no dia útil seguinte à data de exclusão do Empreendimento Elegível nos termos da cláusula 4.8.1. O Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Garantias sobre a exclusão do empreendimento do rol de empreendimentos financiados pelas Debêntures no mesmo dia da entrega do Termo de Quitação à Companhia, de modo que o Agente de Garantias reflita tal exclusão em seu próximo relatório trimestral.

6.9.1.4 A Companhia também poderá excluir outros Empreendimentos Elegíveis do rol de empreendimentos financiados pelas Debêntures e solicitar, ao Agente Fiduciário, a liberação das respectivas garantias, mediante a entrega do Termo de Quitação e do Termo de Cancelamento de Hipoteca, nas hipóteses abaixo e somente caso esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura e os Recebíveis correspondentes ao Empreendimento Elegível em questão não sejam necessários para a composição do fator de garantia mínimo indicado na cláusula 6.9.1 (i) acima:

(i) resgate e/ou amortização antecipada da parcela da Emissão que for utilizada para financiamento do respectivo Empreendimento Elegível. Neste caso, as garantias serão liberadas mediante a entrega pelo Agente Fiduciário, à Companhia, do Termo de Quitação e do Termo de Cancelamento de Hipoteca em até 5 (cinco) dias úteis após (1) a data de pagamento do resgate e/ou amortização antecipada e (2) o recebimento, pelo Agente Fiduciário, de comunicação da Companhia identificando o Empreendimento Elegível cujas garantias devam ser liberadas, sendo que o Agente Fiduciário somente emitirá o Termo de Quitação e o Termo de Cancelamento de Hipoteca caso o valor total que tiver sido sacado para financiar o Empreendimento Elegível em questão for menor ou igual ao do resgate e/ou amortização efetuado.

(ii) depósito de recursos, nas contas vinculadas à Emissão previstas no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura, de valor igual ou maior ao valor total que tiver sido sacado para financiar o Empreendimento Elegível em questão. Neste caso, as garantias serão liberadas mediante a entrega pelo Agente Fiduciário, à Companhia, do Termo de Quitação e do Termo de Cancelamento de Hipoteca em até 5 (cinco) dias úteis após (1) a data de tal depósito na conta vinculada do Empreendimento Elegível cujas garantias deverão ser liberadas e (2) o recebimento, pelo Agente Fiduciário, de comunicação da Companhia informando-o sobre tal depósito acompanhado de documento comprovando a obtenção de outra fonte de financiamento para o Empreendimento Elegível cujas garantias devam ser liberadas, como por exemplo “contrato de plano empresário” ou outros tipos de financiamento, sendo que o Agente Fiduciário somente emitirá o Termo de Cancelamento de Hipoteca caso o valor total que tiver sido liberado para financiar o Empreendimento Elegível em questão for menor ou igual ao do depósito efetuado.

(iii) repasse dos contratos de venda das unidades habitacionais para financiamento ao cliente por bancos, devidamente comprovado por depósito com identificação das unidades habitacionais do Empreendimento Elegível cujo crédito imobiliário com a Companhia ou a SPE, conforme o caso, estiver sendo quitado. Neste caso, a hipoteca da fração ideal correspondente às unidades habitacionais cujo contrato de venda esteja sendo quitado pelo banco que financiará o comprador do imóvel deverá ser liberada do gravame hipotecário mediante entrega à Companhia, pelo Agente Fiduciário, de Termo de Cancelamento de Hipoteca em até 5 (cinco) dias úteis após a data de tal depósito na conta vinculada do Empreendimento Elegível cuja hipoteca deverá ser cancelada, sendo que somente será cancelada a parcela da hipoteca referente às unidades habitacionais cuja venda esteja sendo quitada, conforme verificação pelo Agente Fiduciário do referido depósito. O Agente Fiduciário deverá entregar à Companhia o Termo de Quitação para liberação da alienação fiduciária das ações/quotas da respectiva SPE, se houver, bem como pela cessão de Recebíveis de determinado Empreendimento Elegível, na mesma data em que entregar à Companhia o Termo de Cancelamento de Hipoteca da última unidade habitacional financiada pelas Debêntures de Empreendimento Elegível em questão.

6.9.1.4.1 O Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Garantias sobre a exclusão do empreendimento do rol de empreendimentos financiados pelas Debêntures no mesmo dia da entrega do Termo de Quitação à Companhia, de modo que o Agente de Garantias reflita tal exclusão em seu próximo relatório trimestral.

6.9.1.5 O Agente Fiduciário também deverá providenciar a liberação do gravame hipotecário caso o Empreendimento Elegível se torne um Empreendimento Elegível Associativo, caso em que a liberação deverá ocorrer concomitantemente à assinatura de contrato de crédito associativo com a Caixa Econômica Federal.

6.10 *Cessão de créditos em garantia.* Para verificação da cessão de Recebíveis no percentual indicado no item (i) da cláusula 6.9.1, o Agente de Garantias apresentará ao Agente Fiduciário, a partir do primeiro saque, relatórios trimestrais de controle de Recebíveis, conforme modelo constante do Anexo IX desta Escritura, a partir do primeiro relatório emitido quando da primeira solicitação de saque efetuada pela Companhia.

6.10.1 Para fins do acompanhamento da cessão de Recebíveis pelo Agente Fiduciário de que trata o item (i) da cláusula 6.9.1, o Agente de Garantias atribuirá, aos Recebíveis, os valores ("Valor Atribuído"), em conformidade com o disposto na cláusula 6.10.1.1, atendidos os critérios de avaliação indicados no Anexo X desta Escritura e observados os seguintes requisitos:

- (i) os Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis que não sejam Recebíveis Associativos cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias terão valor equivalente ao de seu valor de face;
- (ii) os Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis ("Empreendimentos Não Financiados") e que não sejam Recebíveis Associativos, mas cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente ao de seu valor de face;
- (iii) os Recebíveis Associativos , terão valor equivalente a 130% (cento e trinta por cento) de seu valor de face;
- (iv) os Recebíveis originados de vendas, efetuadas até a Data de Emissão, de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis que não sejam Recebíveis Associativos, e cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente a 80% (oitenta por cento) de seu valor de face até que o Agente de Garantias, pela análise comportamental de pagamento das primeiras 12 (doze) parcelas de tais Recebíveis (1) aprove o seu crédito, hipótese em que tais Recebíveis passarão a ter valor equivalente ao de seu valor de face, ou (2) não aprove o seu crédito, hipótese em que tais Recebíveis deverão ser desconsiderados do cálculo de fator de garantia mínimo de Recebíveis cedidos em garantia; e
- (v) os Recebíveis originados de vendas, efetuadas até a Data de Emissão, de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados e que não sejam Recebíveis Associativos, e cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente a 80% (oitenta por cento) de seu valor de face até que o Agente de Garantias, pela análise comportamental de pagamento das primeiras 12 (doze) parcelas de tais Recebíveis (1) aprove o seu crédito, hipótese em que tais Recebíveis passarão a ter valor equivalente ao de seu valor de face, ou (2) não aprove o seu crédito, hipótese em que tais Recebíveis deverão ser desconsiderados do cálculo de fator de garantia mínimo de Recebíveis cedidos em garantia.

- 6.10.1.1 Os valores indicados nas alíneas acima deverão ser reduzidos em 20% (vinte por cento) para os Recebíveis originados de Empreendimentos Elegíveis, incluindo os Recebíveis Associativos, cujo cronograma físico venha sendo realizado com atraso superior a 15% (quinze por cento) porém inferior a 30% (trinta por cento).
- 6.10.1.2 Os Recebíveis (a) originados de Empreendimentos Elegíveis cujo cronograma apresente atraso superior a 30% (trinta por cento) de seu cronograma físico, sem que novo cronograma tenha sido aprovado nos termos da cláusula 4.8 acima desta Escritura, e/ou (b) originados de contratos que sejam distratados, e/ou (c) cujo pagamento esteja em atraso superior a 90 (noventa) dias, deverão ser desconsiderados do cálculo de fator de garantia mínimo de Recebíveis cedidos em garantia.
- 6.10.1.3 A soma do Valor Atribuído dos Recebíveis decorrentes de unidades habitacionais de empreendimentos cuja análise de crédito ainda não tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias, nos termos das alíneas (iii) e (iv) acima, não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) do total do Valor Atribuído de Recebíveis a ser dado em garantia.
- 6.10.1.4 Sem prejuízo do previsto na cláusula 6.10.1.3 acima, o Valor Atribuído dos Recebíveis oriundos de Empreendimentos Não Financiados e que não sejam Recebíveis Associativos, não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) do total do Valor Atribuído de Recebíveis a ser dado em garantia.
- 6.10.1.5 Cabe ao Agente Fiduciário, com base no “Valor Atribuído Final”, indicado no relatório trimestral do Agente de Garantias e calculado com base na fórmula indicada no Anexo X desta Escritura, verificar que o Saldo Liberado se encontra garantido pelo fator de garantia mínimo indicado na cláusula 6.9.1 (i) acima, nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura.
- 6.10.2 Os recursos oriundos dos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista deverão ser depositados em contas vinculadas à Emissão, nos termos do modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças”, na forma do modelo constante do Anexo I desta Escritura, sendo que tais recursos poderão ser liberados à Companhia desde que (i) a Companhia esteja cumprindo a todas as obrigações desta Escritura; (ii) a Companhia esteja cumprindo o fator de garantia mínimo indicado na cláusula 6.9.1 (i) acima e

(iii) haja um excedente de valor de garantia em Recebíveis de modo que somente será liberado à conta de livre movimentação da Companhia a parcela do Valor Atribuído dos Recebíveis cedidos que sobejar o valor necessário à composição do fator de garantia mínimo e o valor da Remuneração e da parcela de amortização, se houver, a serem pagas nos 6 (seis) meses seguintes. A liberação de que trata esta cláusula somente se refere aos valores depositados nas contas vinculadas à Emissão e não contempla os recursos existentes na Conta de Liquidação, que serão liberados nos termos da cláusula 4ª desta Escritura.

6.10.3 Com exceção do montante destinado à Conta Reserva do Serviço da Dívida prevista no modelo de “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” constante do Anexo I desta Escritura, o Saldo Bloqueado (i) deverá ser utilizado para amortizar ou resgatar antecipadamente as Debêntures ou (ii) poderá ser liberado para utilização no desenvolvimento de novo Empreendimento Elegível, mediante solicitação de saque feita pela Companhia até o último dia do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão acompanhada dos documentos listados na cláusula 4.3.1 desta Escritura.

6.10.4 No caso de cessão de Recebíveis de determinado Empreendimento Elegível, o Agente Fiduciário deverá liberar os respectivos Recebíveis nos termos das cláusulas 6.9.1.3 e 6.9.1.4 acima.

6.10.5 Após a emissão do habite-se de qualquer dos Empreendimentos Elegíveis, a Emissora poderá, desde que não tenha incorrido em inadimplemento, efetuar a cessão, para terceiros, de Recebíveis do Empreendimento Elegível concluído. Os recursos oriundos da cessão serão obrigatoriamente depositados pelo terceiro adquirente diretamente na mesma conta de recebimento dos Recebíveis, sem prejuízo da obrigação da Companhia em manter, até a Data de Vencimento, a cessão de Recebíveis cujo Valor Atribuído seja equivalente a 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Liberado.

6.11 *Data de Emissão.* Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia da efetiva subscrição e integralização das Debêntures (“Data de Emissão”).

6.12 *Prazo e Data de Vencimento.* Observado o disposto nesta Escritura, o prazo (i) das Debêntures será de 5 (cinco) anos, contados da Data de Emissão, vencendo (“Data de Vencimento”).

- 6.13 *Pagamento do Valor Nominal.* O Valor Nominal das Debêntures será pago em 4 (quatro) parcelas semestrais e sucessivas, ocorrendo o primeiro pagamento no 42º (quadragésimo segundo) mês a contar da Data de Emissão e o último na Data de Vencimento. As parcelas do Valor Nominal das Debêntures serão pagas na seguinte proporção:

Parcela	Percentual do saldo remanescente do Valor Nominal a ser amortizado
1ª.	25,00%
2ª.	33,33%
3ª.	50,00%
4ª.	100,00%

- 6.14 *Remuneração.* As Debêntures serão remuneradas de acordo com o disposto a seguir:

- I. atualização monetária: o Valor Nominal das Debêntures não será atualizado; e
- II. juros remuneratórios: as Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"), calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um "cupom", revisado a cada Período de Capitalização (conforme definido a seguir), equivalente à média ponderada por valor de venda acumulada por tipo de unidade habitacional financiada de Empreendimentos Elegíveis das seguintes taxas de (i) 8,36% (oito inteiros e trinta e seis centésimos por cento) a.a. para a parcela dos recursos da Emissão não liberadas para uso pela Companhia, equivalente à soma dos saldos da Conta de Liquidação e do Saldo Bloqueado, ou para a parcela que for utilizada para financiar as unidades habitacionais com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, e (ii) 10,45% (dez inteiros e quarenta 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.

6.14.1 O pagamento da remuneração será efetuado em parcelas semestrais sendo que a primeira parcela deverá ser paga 6 (seis) meses após a Data de Emissão. A Remuneração será apurada pelo Agente Fiduciário em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculado de forma *pro rata temporis*, ambos em regime de capitalização composta, incidente sobre o Valor Nominal de Emissão ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal) da Debênture, a partir da Data de Emissão, e informada à CETIP em cada Período de Capitalização. Os pagamentos serão realizados por meio do sistema da CETIP, ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

6.14.2 A Remuneração será apurada segundo a fórmula descrita abaixo:

$$R = \{VNe \times [(Fator_{TR} \times Fator_{Spread}) - 1]\}$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

Fator_{TR} = produtório das TR divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de pagamento da Remuneração subsequente, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:

$$Fator_{TR} = \left[1 + \frac{TR_1}{100}\right]^{\frac{dup_1}{dut_1}} \times \left[1 + \frac{TR_2}{100}\right]^{\frac{dup_2}{dut_2}} \times \dots \times \left[1 + \frac{TR_n}{100}\right]^{\frac{dup_n}{dut_n}}$$

onde:

TR₁, TR₂, TR_n = TR das datas-base divulgadas pelo Banco Central do Brasil, para o Período de Capitalização, informada com 04 (quatro) casas decimais. Para fins desta Escritura, considerar-se-á como datas-base o dia 1º (primeiro) de cada mês calendário após o mês da Data de Emissão, exceto TR₁ que será a TR da Data de Emissão;

dup = número de dias úteis compreendidos entre a data-base da TR utilizada e a data de cálculo, exceto dup_1 que é o número de dias úteis compreendidos entre a Data de Emissão 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;

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

onde:

$Fator_{Spread}$ = calculado com 6 (seis) casas decimais, com arredondamento;

dup = número de dias úteis compreendidos entre a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior e a data do cálculo da Remuneração do atual Período de Capitalização, sendo “ dup ” um número inteiro;

$Cupom$ = valor informado com 4 (quatro) casas decimais, com arredondamento, sendo equivalente a 8,3600 (oito inteiros e trinta e seis centésimos) para o primeiro Período de Capitalização e, para os demais Períodos de Capitalização, obtido pela seguinte fórmula:

$$Cupom = ([8,36] \times V_{T1} + [10,45] \times V_{T2}) / VT$$

ou, se $VT = 0$, $Cupom = 8,3600$ (oito inteiros e trinta e seis centésimos)

onde:

VT = Valor de venda total acumulado, equivalente à soma de V_{T1} e V_{T2} , a ser obtido a partir do último “Relatório Semestral do Agente de Garantias”, nos termos do modelo constante do Anexo XIII. Será considerado o último relatório emitido pelo Agente de Garantias até a data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para a qual o Cupom está sendo calculado;

V_{T1} = Valor de venda acumulado desde a Data de Emissão das unidades habitacionais cujo valor de venda é igual ou inferior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, a ser obtido a partir do “Relatório Semestral do Agente de Garantias”, nos termos do modelo constante do Anexo XIII. Será considerado o último relatório emitido pelo Agente de Garantias até a data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para a qual o Cupom está sendo calculado; e

V_{T2} = Valor de venda acumulado desde a Data de Emissão das unidades habitacionais cujo valor de venda é 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 igual ou inferior ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, a ser obtido a partir do “Relatório Semestral do Agente de Garantias”, nos termos do modelo constante do Anexo XIII. Será considerado o último relatório emitido pelo Agente de Garantias até a data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para a qual o Cupom está sendo calculado.

6.14.3 Parcela equivalente a 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, do Cupom de que trata esta cláusula 6.14, será devido à Caixa Econômica Federal a título de comissão de estruturação, cuja apropriação ocorrerá quando do recebimento da Remuneração pela Caixa Econômica Federal, como gestora dos recursos do FGTS. A referida comissão será devida à Caixa Econômica Federal apenas com relação à quantidade de debêntures detidas pelo FGTS ou seus veículos de investimentos.

6.14.4 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 Emissão, e termina na Data do Primeiro Pagamento da Remuneração, conforme definida no próximo item e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de 6 (seis) meses que se inicia em uma data de pagamento da Remuneração, e termina na data de pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade. O pagamento da Remuneração será exigível somente no final de cada Período de Capitalização, sem prejuízo dos demais vencimentos previstos nesta Escritura.

6.14.5 A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão e paga semestralmente, ocorrendo o primeiro pagamento 6 (seis) meses após a Data

de Emissão ("Data do Primeiro Pagamento da Remuneração"), e o último na Data de Vencimento das Debêntures.

6.14.6 Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação da TR por mais de 10 (dez) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, imediatamente, em caso de extinção da TR ou de impossibilidade de aplicação da TR por imposição legal ou determinação judicial, a TR, conforme o caso, deverá ser substituída pelo parâmetro determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal da TR, conforme o caso, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de término do prazo de qualquer um dos eventos previstos no início desta Cláusula, convocar assembléia geral de Debenturistas para deliberar, de comum acordo com a Companhia, e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração ("Remuneração Substitutiva"). Caso Debenturistas reunidos em assembléia geral, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures, não aprovem a Remuneração Substitutiva proposta pela Companhia, a Companhia optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Companhia a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de encerramento da assembléia geral de Debenturistas a que se refere esta Cláusula, qual a alternativa escolhida:

- I. a Companhia deverá resgatar e, conseqüentemente, cancelar, a totalidade das Debêntures em Circulação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da assembléia geral de Debenturistas a que se refere esta Cláusula, pelo saldo do Valor Nominal, acrescido da Remuneração devida, apurada conforme as cláusulas 6.14.2 e 6.14.3. acima, calculada *pro rata temporis*, até a data do seu efetivo pagamento, utilizando-se, na apuração do Fator TR, a última TR divulgada oficialmente, conforme o caso, sendo que o resgate a que se refere este inciso não será acrescido de prêmio ou penalidade de qualquer natureza; ou
- II. a Companhia deverá amortizar integralmente a totalidade das Debêntures em Circulação, e pagar a Remuneração Substitutiva definida pelos Debenturistas, em cronograma a ser estipulado pela Companhia, o qual (i) não superará o prazo médio original das Debêntures, ponderado pelos fluxos de caixa (*duration*); (ii) não excederá a Data de Vencimento; e (iii) deverá observar mesma periodicidade do pagamento da Remuneração prevista nesta cláusula 6.14.1.

6.15 *Repactuação.* Não haverá repactuação programada.

6.16 *Resgate e/ou Amortização Antecipado.* As Debêntures poderão ser resgatadas, parcial ou integralmente, e/ou amortizadas antecipadamente, sendo que a amortização antecipada deverá abranger a totalidade das Debêntures em Circulação, a qualquer tempo, mediante notificação ao Agente Fiduciário, aos Debenturistas e a CETIP, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data pretendida para pagamento do resgate e /ou amortização antecipada e 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 e, do saldo do Valor Nominal unitário das Debêntures resgatadas ou da parcela do Valor Nominal unitário amortizada antecipadamente; e (ii) exceto com relação ao resgate ou amortização antecipada efetuados a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês após a Data de Emissão e à hipótese prevista na cláusula 6.14.6, o pagamento de prêmio de:

- (i) 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) sobre o total do Valor Nominal unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados até o último dia do 12º (décimo segundo) mês após a Data de Emissão;
- (ii) 1,0% (um por cento) sobre o total do Valor Nominal unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês até o último dia do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão; e
- (iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o total do Valor Nominal unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês até o último dia do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão.

6.16.1 Caso ocorra o resgate antecipado parcial previsto na cláusula 6.16, serão observados os procedimentos adotados pela CETIP, por meio de "operação de compra e venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, 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, ou qualquer outra formalidade.

- 6.17 *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido relativamente a qualquer obrigação decorrente desta Escritura, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento (“Encargos Moratórios”).
- 6.18 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura não lhe 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.
- 6.19 *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura serão efetuados pela Companhia, por intermédio da CETIP, conforme as Debêntures estejam custodiadas na CETIP ou, ainda, por meio da Instituição Depositária para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas na CETIP.
- 6.20 *Imunidade Tributária.* Caso qualquer Debenturista tenha imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis anteriores à data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, toda a documentação comprobatória de tal imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie referida documentação, a Companhia fará as retenções dos tributos previstos em lei.
- 6.21 *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

6.22 *Vencimento Antecipado.* Sujeito ao disposto nas cláusulas, 6.22.1 a 6.22.3 a seguir, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo do Valor Nominal das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos (cada evento, um “Evento de Inadimplemento”):

- I. descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da respectiva data de vencimento sendo que o prazo previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- II. protesto de títulos contra a Companhia ou contra qualquer SPE cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros e tal fato seja validamente comprovado pela Companhia ou pela SPE. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IBGE (“IPCA”), desde a Data de Emissão;
- III. (i) pedido de recuperação judicial formulado pela Companhia ou por qualquer SPE, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência formulado pela Companhia ou por qualquer SPE; (iii) decretação de falência da Companhia ou de qualquer SPE; (iv) se a Companhia ou a SPE propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e (iv) liquidação ou dissolução da Companhia ou da SPE;
- IV. pedido de falência formulado por terceiros em face da Companhia ou de qualquer SPE e não devidamente elidido no prazo legal;
- V. cessação pela Companhia ou por qualquer SPE de suas atividades empresariais ou adoção das medidas societárias voltadas a sua liquidação ou dissolução;
- VI. solicitação, pela Companhia ou por qualquer SPE, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas a qualquer credor;

- VII. exceto com relação a Empreendimentos Associativos, a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de ativos da Companhia e/ou de suas SPE que estejam desenvolvendo um Empreendimento Elegível, de modo individual ou agregado, em valor igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), cujo produto da venda não seja utilizado para a redução da dívida na proporção dos Recebíveis dados em garantia, sem a prévia anuência dos Debenturistas. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão;
- VIII. transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- IX. vencimento antecipado de dívidas da Companhia ou de qualquer SPE, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- X. na hipótese de as garantias previstas não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados nesta Escritura;
- XI. vencimento antecipado de qualquer garantia constituída para o pagamento das Debêntures;
- XII. declaração de nulidade de qualquer garantia constituída para garantir o pagamento das Debêntures, sem que haja sua substituição, em montante igual ao originalmente estabelecido no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da Companhia acerca da declaração de nulidade;
- XIII. não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Companhia ou contra qualquer SPE, que afete de maneira relevante a atividade da Companhia ou de qualquer SPE;
- XIV. deliberação de alteração do objeto social da Companhia ou de qualquer SPE, exceto com prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas;
- XV. redução do capital social da Companhia ou de qualquer SPE ou distribuição de reservas de capital ou de lucro da Companhia sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

- XVI. emissão de quaisquer valores mobiliários pela Companhia, ou por qualquer SPE, para subscrição pública ou privada, ou criação de novas classes de ações da Companhia ou por qualquer SPE, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, exceto com relação às debêntures no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões) a serem emitidas até o primeiro trimestre de 2010;
- XVII. incorporação, fusão ou cisão ou qualquer outra reorganização societária envolvendo a Companhia ou qualquer SPE, seja esta reorganização estritamente societária ou realizada mediante disposição de ativos relevantes, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas;
- XVIII. alienação do controle, direto ou indireto, da Companhia ou de qualquer SPE, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas;
- XIX. liquidação da Companhia;
- XX. a inclusão, em acordo societário ou estatuto da Companhia, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que limitem ou cerceiem o controle de qualquer das SPE pela Companhia, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Emissão, excetuadas aquelas já existentes na data desta Escritura;
- XXI. não haver sido sanado, no prazo de 20 (vinte) dias, ou outro prazo de cura específico, contados a partir de notificação extrajudicial enviada à Companhia pelo Agente Fiduciário, o descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária pela Companhia ou por qualquer SPE;
- XXII. acionamento de qualquer apólice relacionada a Empreendimentos Elegíveis, da Companhia ou de qualquer das SPE, em valor, individual ou agregado, acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) sem que os recursos obtidos com o acionamento de tais seguros sejam utilizados na quitação da parcela da Emissão investida nas SPE ou no Empreendimento Elegível desenvolvido diretamente pela Companhia, ou sem que os recursos sejam utilizados na finalização da construção de tal Empreendimento Elegível, mediante anuência de Debenturistas representando mais da metade das Debêntures em Circulação, ou não renovação dessas apólices no prazo de 10 (dez) dias a contar do vencimento;

XXIII. contrair empréstimo, financiamentos, operações de endividamento, emissão de quaisquer instrumentos de crédito para captação de recursos, sejam *bonds*, *commercial papers* ou outros de uso comum no mercado, com valores acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões reais), sem a prévia anuência dos Debenturistas, exceto com relação a financiamentos do SFH, incluindo aqueles com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

XXIV. deixar de manter, por dois trimestres consecutivos, os Índices Financeiros, conforme definido na Cláusula 7.1, inciso XXIV adiante;

XXV. perda, por qualquer motivo, extinção, revogação ou caducidade de autorização, licença, concessão ou qualquer outra modalidade de aprovação regulatória necessária à exploração dos Empreendimentos Elegíveis a serem desenvolvidos pelas SPE, que afete de maneira relevante a atividade da Companhia e de qualquer das SPE; e

XXVI. as declarações realizadas pela Companhia nesta Escritura serem falsas ou enganosas, ou ainda, de forma relevante, incorretas ou incompletas;

6.22.1 Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.22, incisos I, III, IV, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXIII, XXIV, XXV, acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.22.2 Ocorrendo quaisquer dos demais Eventos de Inadimplemento (que não sejam aqueles previstos na cláusula 6.22.1), o Agente Fiduciário deverá, inclusive para fins do disposto nas Cláusulas 8.5 e 8.5.1 abaixo, convocar no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que constatar sua ocorrência, assembléias gerais de Debenturistas, a se realizarem no prazo mínimo previsto em lei. Se, nas referidas assembléias gerais de Debenturistas, Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures decidirem por não considerar o vencimento antecipado das Debêntures, ou, ainda, em caso de suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior, o Agente Fiduciário não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; caso contrário, ou em caso de não instalação, em segunda convocação, das referidas assembléias gerais de titulares das Debêntures, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.22.3 Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário obriga-se a comunicar a CETIP na data da declaração do vencimento antecipado. A Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com o seu conseqüente cancelamento, obrigando-se a pagar, o saldo do Valor Nominal das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração (e, no caso da Cláusula 6.22, inciso II acima, dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data do pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da declaração do vencimento antecipado, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

6.23 *Avisos.* Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados pelo Agente Fiduciário ou pela Companhia, conforme o caso, na forma de aviso, aos Debenturistas, bem como à Companhia ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, sempre imediatamente após a realização do ato a ser divulgado. Os prazos para manifestação dos Debenturistas, caso seja necessário, obedecer ao disposto na legislação em vigor, nesta Escritura ou, na falta de disposição expressa, ser de, no mínimo, de 10 (dez) dias úteis contados da data do recebimento do aviso.

6.24 *Comunicações.* As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços abaixo. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

I. para a Companhia:

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar.
CEP 51011-051, Recife - PE

At.: Sr. Marcos José Moura Dubeux, Sr. Marcos
Marcos Roberto Moura Dubeux e Sr. Gustavo José Moura Dubeux
Telefone: (81) 3087-8000
Fac-símile: (81) 3087-8029
Correio Eletrônico: marcos@mouradubeux.com.br
mrd@mouradubeux.com.br
gustavo@mouradubeux.com.br

II. para o Agente Fiduciário:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar
20050-005, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Carlos Alberto Bacha e Sr. Rinaldo Rabello
Ferreira
Telefone: (21) 2507-1949
Fac-símile: (21) 2507-1773
Correio Eletrônico: pavarini@pavarini.com.br
bacha@pavarini.com.br
rinaldo@pavarini.com.br

7 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA COMPANHIA

7.1 A Companhia assume as seguintes obrigações específicas:

I. fornecer ao Agente Fiduciário:

- (a) (i) após o término de cada exercício social, até o último dia útil do prazo legal para sua divulgação, cópias das demonstrações financeiras completas e consolidadas da Companhia e das SPE relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, salvo quando tais informações forem, dentro do referido prazo, disponibilizadas aos titulares de Debêntures no site da Companhia, (ii) suas demonstrações financeiras trimestrais consolidadas não auditadas, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada trimestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, (iii) os avisos aos Debenturistas, fatos relevantes e atas de assembleias da Companhia e das SPE que

de alguma forma envolvam os interesses dos Debenturistas, (iv) relatório semestral do cálculo detalhado preparado pela própria Companhia dos Índices Financeiros, e (v) em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante para os Debenturistas que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito, pelo Agente Fiduciário, observadas as normas de divulgação de informações a que esteja sujeita;

- (b) cópia de qualquer notificação, citação ou intimação judicial ou extrajudicial recebida pela Companhia ou por qualquer SPE que verse sobre obrigação pecuniária que possa prejudicar a capacidade da Companhia ou de qualquer SPE de cumprir as obrigações assumidas nesta Escritura, imediatamente após o seu recebimento;
- (c) documentos necessários para a comprovação do atendimento aos critérios de elegibilidade dos Empreendimentos Elegíveis e das condições para liberação de recursos;
- (d) a fim de comprovar a destinação dos recursos, (i) as certidões das matrículas no competente Registro de Imóveis evidenciando a propriedade dos respectivos terrenos e/ou imóveis em nome da Companhia ou das SPE e (ii) documentos comprovando a regular constituição das SPE, bem como o aporte de capital nestas;
- (e) cópia autenticada da Escritura registrada na Junta Comercial de Pernambuco – JUCEPE, bem como providenciar o registro da Emissão na CETIP;
- (f) todas as atas das Assembléias Gerais de Acionistas e das Reuniões do Conselho de Administração da Companhia e de reuniões com outros acionistas das SPE, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis da data de sua realização;
- (g) notificação acerca da ocorrência de qualquer inadimplemento com relação às obrigações desta Escritura, no prazo de 5 (cinco) dias;
- (h) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos que levem ao vencimento antecipado, conforme Cláusula 6.22 desta Escritura, imediatamente após tomar conhecimento ou conforme solicitado pelo Agente Fiduciário. Essas informações deverão vir acompanhadas de um relatório da Companhia contendo a descrição da ocorrência e das medidas que a Companhia pretende tomar com relação a tal ocorrência;

- (i) informações a respeito do acionamento de qualquer das apólices do item II abaixo;
 - (j) notificação imediata sobre qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias, societárias ou nos negócios da Companhia e/ou das SPE que impossibilite ou dificulte o cumprimento das obrigações desta Escritura; e
 - (k) cópia do último relatório disponível de *rating* da Agência de *Rating* atestando a manutenção do *rating* da Emissão em nível superior a “BBB-” da Fitch.
 - (l) notificação imediata quando da abertura das contas correntes bancárias para depósito dos Recebíveis, informando os dados das instituições financeiras, agências e os respectivos números dessas contas.
- II. manter em vigor, para cada um dos Empreendimentos Elegíveis que já tenha iniciado suas obras e até a obtenção do habite-se de suas unidades habitacionais, os seguintes seguros:
- a) seguro de engenharia; e
 - b) seguro de responsabilidade civil.
- III. apresentar ao Agente Fiduciário cópia das apólices dos seguros referidos no item II acima dos Empreendimentos Elegíveis, bem como cópia autenticada dos comprovantes de pagamento dos prêmios, a fim de comprovar o cumprimento da obrigação assumida;
- IV. não distribuir lucros aos seus acionistas que excedam o dividendo mínimo legal;
- V. fazer com que as SPE distribuam à Companhia (na forma de dividendos, juros sobre capital próprio ou outra forma) todos os recursos detidos pelas SPE que não forem utilizados para o pagamento das despesas destas e que sejam passíveis de distribuição aos acionistas, nos termos da legislação e regras aplicáveis;
- VI. manter a contabilidade da Companhia e das SPE atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil, e dar ao Agente Fiduciário acesso irrestrito:
- (i) a todo e qualquer relatório do auditor independente que tenham recebido; e
 - (ii) e aos livros e demais registros contábeis, quando requeridos pelos Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação;

- VII. convocar Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer matéria que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- VIII. comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas, sempre que solicitado e convocada, nos prazos previstos nesta Escritura;
- IX. não realizar, nem permitir que as SPE realizem operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- X. observar os limites de emissão de debêntures previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- XI. manter-se adimplente e fazer com que as SPE mantenham-se adimplentes 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 Companhia e pelas SPE, nas esferas administrativa e/ou judicial;
- XII. cumprir e fazer com que as SPE cumpram, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua bens;
- XIII. contratar e manter contratada agência de classificação de risco desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's ou a Moody's ou a Fitch ou, ainda, qualquer outra agência de classificação de risco aceita por Debenturistas que detenham, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em Circulação, para (i) manter atualizado o relatório de avaliação das Debêntures, com periodicidade mínima de 01 (um) ano, até o vencimento das Debêntures, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado; (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;
- XIV. manter válidos e regulares, em todos os aspectos relevantes, todos os alvarás, licenças (inclusive ambientais), autorizações, concessões ou aprovações necessários ao regular funcionamento e desenvolvimento das atividades preponderantes da Companhia e das SPE;
- XV. manter, conservar e preservar, em boa ordem e condição de funcionamento, todos os bens, relevantes, necessários ou úteis para a devida condução dos negócios da Companhia e das SPE;

- XVI. efetuar, desde que assim solicitado pelo Agente Fiduciário, o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos da nos termos da cláusula 8.3, inciso II abaixo;
- XVII. zelar para que as demonstrações financeiras consolidadas e registros contábeis da Companhia e das SPE não contenham qualquer informação incorreta ou falsa ou omitam qualquer informação relevante que deva ser divulgada de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil;
- XVIII. não participar ou realizar, nem permitir que as SPE participem ou realizem qualquer operação com partes relacionadas que não seja previamente aprovada pelos Debenturistas, exceto operações realizadas em condições estritamente comutativas e compatíveis com os parâmetros de mercado em termos não menos favoráveis a qualquer das partes do que aqueles que poderiam ser obtidos em uma transação equivalente com um terceiro que não fosse parte relacionada;
- XIX. manter atualizados e em ordem os livros e registros contábeis e societários da Companhia e das SPE;
- XX. fornecer e fazer com que as SPE forneçam, em tempo hábil, todas as informações, corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão. A Companhia é responsável pela suficiência, completude e veracidade das informações fornecidas, obrigando-se a indenizar os Debenturistas por eventuais prejuízos, devidamente comprovados, decorrentes de imprecisões, inveracidades ou omissões relativas a tais informações;
- XXI. manter válidas e regulares, até o prazo de vencimento das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura;
- XXII. não praticar nem permitir que as SPE pratiquem qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;

XXIII. não contrair, nem permitir que as SPE contraiam, empréstimo, financiamentos, operações de endividamento, emissão de quaisquer instrumentos de crédito para captação de recursos, sejam *bonds*, *commercial papers* ou outros de uso comum no mercado, com valores acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem a prévia anuência dos Debenturistas, exceto com relação a financiamentos do SFH, incluindo aqueles com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

XXIV. manter os seguintes índices financeiros (“Índices Financeiros”), a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, apurados com base nas informações trimestrais consolidadas não auditadas ou nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia:

- (i) $(\text{Dívida Líquida}) / (\text{Patrimônio Líquido}) \leq 1,0$;
- (ii) $(\text{Recebíveis} + \text{Estoques}) / (\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) \geq 1,3$; e
- (iii) $(\text{EBITDA}) / (\text{Despesa Financeira Líquida}) \geq 1,5$ ou ≤ 0 , sendo $\text{EBITDA} \geq 0$

Para os fins deste item:

Dívida Líquida: corresponde ao somatório das dívidas de empréstimos e financiamentos subtraído (i) das disponibilidades (somatório do caixa e das aplicações financeiras), (ii) da Dívida SFH (conforme definido a seguir), e (iii) dos recursos oriundos das Debêntures;

Dívida SFH: corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo cujos recursos sejam oriundos do SFH ou da Emissão (incluindo os contratos de empréstimos (i) de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Companhia em cada uma delas e (ii) com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido, acrescido da participação de acionistas não controladores;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas notas explicativas das informações trimestrais consolidadas não auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03;

Estoque: corresponde ao valor apresentado na conta 'estoques', de acordo com as informações trimestrais consolidadas não auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante;

EBITDA: corresponde ao lucro operacional consolidado antes do resultado financeiro, acrescido de despesas com depreciação e amortização, e Despesa Financeira Líquida correspondente à diferença entre as despesas e as receitas financeiras consolidadas, conforme o caso, relativo aos últimos 4 (quatro) trimestres;

Despesa Financeira Líquida: corresponde à diferença entre despesas financeiras consolidadas e receitas financeiras consolidadas, de acordo com as informações trimestrais consolidadas não auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia, conforme o caso, relativo aos últimos 4 (quatro) trimestres.

- XXV. manter em vigor todos os contratos e demais acordos relevantes, celebrados pela Companhia e/ou pelas SPE, assim considerados os contratos que representem condição fundamental para a consecução do seu objeto social e para o seu funcionamento regular;
- XXVI. providenciar a realização de reuniões entre a diretoria financeira e operacional da Companhia e os Debenturistas sobre o andamento dos Empreendimentos Elegíveis, em data acordada mutuamente entre a Emissora e Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, mediante o envio de comunicação, como no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data proposta pelo Debenturista para reunião, sendo certo que os Debenturistas não poderão solicitar mais do que 4 (quatro) reuniões por ano civil;
- XXVII. lavrar a ata da reunião mencionada na alínea anterior e remetê-la ao Agente Fiduciário;
- XXVIII. contratar e manter como auditor independente da Companhia e das SPE, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, uma firma de auditoria registrada na CVM;
- XXIX. contratar e manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, a Instituição Depositária, o Banco Mandatário e o Agente Fiduciário;

- XXX. contratar e manter contratado o Agente de Obras e o Agente de Garantias para atestar e avaliar trimestralmente, a partir da data do primeiro saque de recursos para determinado Empreendimento Elegível, os parâmetros relativos ao cronograma de obras e aos Recebíveis cedidos em garantia e enviar diretamente ao Agente Fiduciário os (i) "Relatório Trimestral do Agente de Obras de Acompanhamento do Cronograma dos Empreendimentos Elegíveis" e (ii) "Relatório Trimestral do Agente de Garantias", nos termos dos modelos constantes dos Anexos VIII e IX;
- XXXI. fazer com que o Agente de Obras forneça ao Agente de Garantias o "Relatório Trimestral do Agente de Obras de Acompanhamento do Cronograma dos Empreendimentos Elegíveis" de que trata a alínea acima;
- XXXII. constituir e fazer com que as SPE constituam as garantias da Emissão nos termos e prazos contidos na Escritura nos termos e prazos contidos nesta Escritura e firmar todos os documentos e realizar todos os registros requeridos pelo Agente Fiduciário com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exequibilidade e solidez das garantias prestadas;
- XXXIII. fornecer, ao Agente de Obras e ao Agente de Garantias todos os documentos e informações necessários à elaboração de seus relatórios, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças", conforme modelo constante do Anexo I desta Escritura;
- XXXIV. cumprir e fazer com que as SPE cumpram, o cronograma físico-financeiro de cada um dos Empreendimentos Elegíveis de modo a não ocorrer atrasos superiores a 30% (trinta por cento) de seu cronograma físico, ressalvados atrasos decorrentes de casos fortuitos e força maior;
- XXXV. permitir a ampla inspeção das obras dos Empreendimentos Elegíveis financiados com os recursos das Debêntures por parte do Agente Fiduciário ou de prestador de serviço por este indicado, bem como de desenhos, especificações ou quaisquer outros documentos técnicos que estejam diretamente ligados aos Empreendimentos Elegíveis;
- XXXVI. apresentar aos Debenturistas, por intermédio do Agente Fiduciário, documentos e informações que venham a ser solicitados por Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terço) das Debêntures em Circulação, para fins de verificação do atendimento, pelos Empreendimentos Elegíveis, da finalidade da aplicação dos recursos das Debêntures, bem como para a aprovação dos saques

iniciais de cada Empreendimento Elegível, nos termos da cláusula 4.3.3.1;

- XXXVII. defender e fazer com que as SPE defendam os Recebíveis contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;
- XXXVIII. assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis, inclusive daqueles oriundos de Empreendimentos Associativos, sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para as contas indicadas no modelo "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças", constante do Anexo I desta Escritura, e nelas prontamente depositar qualquer Recebível cujo pagamento, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido efetuado nessas contas;
- XXXIX. não realizar e não permitir que as SPE realizem operações de natureza ou efeitos financeiros, que comprometam ou possam vir a comprometer os fluxos oriundos dos contratos de comercialização dos Empreendimentos Elegíveis;
- XL. não constituir qualquer ônus, garantia, cessão ou gravame sobre quaisquer dos Empreendimentos Elegíveis, ou empreendimentos correspondentes aos Recebíveis cedidos fiduciariamente aos Debenturistas, salvo os direitos reais em garantia sobre as unidades habitacionais financiadas através da modalidade de crédito associativo outorgados em favor da Caixa;
- XLI. notificar as instituições financeiras nas quais forem abertas as contas correntes bancárias da Companhia e das SPE que, nas hipóteses de (a) ocorrência de eventos de inadimplemento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias oriundas desta Escritura e até que estes sejam sanados; e/ou (b) ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário tem poderes de solicitar o bloqueio dessas contas correntes bancárias;
- XLII. manter verdadeiras as declarações constantes da cláusula 10 desta Escritura; e
- XLIII. na hipótese de Debenturistas que representam, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação resolverem 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, bem como as outras providências que se fizerem necessárias, devendo a Emissora assumir todas as despesas relacionadas aos registros aqui referidos, tais como taxas de CVM, CETIP, Associação Nacional dos Bancos de Investimento –

ANBID, BM&BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, e as despesas, previamente aprovadas pela Companhia, relacionadas à confecção dos documentos necessários à realização de tal distribuição secundária, a honorários de assessores legais de sua escolha, de banco coordenador, publicações, anúncios e demais despesas relacionadas ao registro.

8 AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1 A Companhia nomeia e constitui Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, qualificado no preâmbulo desta Escritura, Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que assina na qualidade de Agente Fiduciário e interveniente, que, neste ato, e na melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas perante a Companhia, declarando que:

- I. não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o parágrafo 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações, a Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada (“Instrução CVM 28”), e demais normas aplicáveis, ou, em caso de alteração, a que vier a substituí-las, para exercer a função que lhe é conferida;
- II. aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- III. está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- IV. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- V. verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura;
- VI. aceita integralmente esta Escritura e todos os seus termos e condições;
- VII. verificou a observância, pela Companhia, do limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- VIII. é uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;
- IX. está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- X. a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- XI. esta Escritura constitui obrigação válida e eficaz do Agente Fiduciário e exequível de acordo com os seus termos.
- 8.2 Em caso de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, aplicam-se as seguintes regras:
- I. é facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembléia geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim;
 - II. caso o Agente Fiduciário não possa continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição;
 - III. caso o Agente Fiduciário renuncie às suas funções, deverá permanecer no exercício de suas funções até que uma instituição substituta seja indicada pela Companhia e aprovada pela assembléia geral de Debenturistas e assuma efetivamente as suas funções;
 - IV. será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembléia geral de Debenturistas, para a escolha do novo agente fiduciário, que poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Companhia, por Debenturistas representando, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM; na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo aqui previsto, caberá à Companhia efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário;
 - V. a substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário (a) está sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (b) deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura;
 - VI. os pagamentos ao Agente Fiduciário substituído serão efetuados observando-se a proporcionalidade ao período da efetiva prestação dos serviços;

- VII. o agente fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso (a) a Companhia não tenha concordado com o novo valor da remuneração do agente fiduciário proposto pela assembléia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima, ou (b) a assembléia geral de Debenturistas a que se refere o inciso IV acima não delibere sobre a matéria;
- VIII. o agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la à Companhia e aos Debenturistas nos termos das Cláusulas 6.23 e 6.24 acima;
- IX. o Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição; e
- X. aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.

8.3 Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade:

- I. receberá uma remuneração a ser paga da seguinte forma;
- (a) parcelas anuais de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia útil após a celebração desta Escritura, e as demais a cada 12 (doze) meses.
 - (b) após o vencimento das Debêntures, R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) por mês, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Companhia e desde que tal pagamento não incorra em duplicidade com a parcela anual mencionada.
 - (c) As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura da Escritura, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*.
 - (d) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento).

- (e) As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS) (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o imposto de renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- II. será reembolsado pela Companhia por todas as despesas razoáveis que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da entrega dos documentos comprobatórios:
- (a) publicação de relatórios, editais de convocação, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
 - (b) locomoções dentro e entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções, desde que as despesas sejam razoáveis, comprovadas, sendo que aquelas cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) tenham sido previamente aprovadas pela Companhia, atendendo a política da Companhia; e
 - (c) extração de certidões e eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.
- III. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se refere os incisos I e II acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, (a) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão

igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração; e (b) excluem os Debenturistas impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Debenturistas ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Debenturistas que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Debenturistas que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação; e

- IV. o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso III acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.
- 8.4 Além de outros previstos em lei, na regulamentação da CVM e nesta Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:
- I. responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
 - II. custear (a) todas as despesas decorrentes da execução dos seus serviços, incluindo todos os tributos, municipais, estaduais e federais, presentes ou futuros, devidos em decorrência da execução dos seus serviços; e (b) todos os encargos cíveis, trabalhistas e/ou previdenciários;
 - III. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
 - IV. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
 - V. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
 - VI. verificar a observância, pela Companhia, do limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;
 - VII. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, conforme já verificado nos termos da declaração prevista acima;

- VIII. promover nos competentes órgãos, caso a Companhia não o faça, a inscrição desta Escritura e as averbações de seus eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- IX. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- X. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- XI. solicitar, quando considerar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Companhia, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública;
- XII. solicitar, quando considerar necessário e dentro dos limites de razoabilidade, auditoria extraordinária na Companhia;
- XIII. convocar, quando necessário, assembléia geral de Debenturistas e enviar à CVM e/ou à CETIP, conforme o caso, na data da primeira publicação, cópia do edital de convocação e da proposta a ser submetida à assembléia geral de Debenturistas tão logo tome ciência da mesma;
- XIV. comparecer à assembléia geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas, e enviar à CVM e/ou à CETIP, conforme o caso, no 1º (primeiro) dia útil contado da data da realização da assembléia geral de Debenturistas, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias, cópia da ata da assembléia geral de Debenturistas;
- XV. elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, que deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- (a) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia;
 - (b) alterações estatutárias da Companhia ocorridas no período;
 - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Companhia;

- (d) posição da Oferta ou colocação das Debêntures no mercado;
 - (e) pagamentos realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures;
 - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Companhia;
 - (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (h) cumprimento das demais obrigações assumidas pela Companhia, conforme informações públicas disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores da Companhia; e
 - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;
- XVI. elaborar relatório trimestral destinado aos Debenturistas, a ser entregue pelo Agente Fiduciário aos Debenturistas a cada trimestre em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento dos relatórios trimestrais do Agente de Obras e do Agente de Garantias, que deverá atestar o acompanhamento dos critérios de elegibilidade dos empreendimentos, bem como de verificação das garantias;
- XVII. disponibilizar o relatório a que se refere o inciso XV acima até 30 de abril de cada ano ao menos na sede da Companhia e no escritório do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado, na CVM, na CETIP, conforme o caso, e na sede do Coordenador;
- XVIII. enviar, às expensas da Companhia, aos Debenturistas os relatórios a que se referem os incisos XV acima ou informá-los que o referido relatório encontra-se à disposição nos locais indicados no inciso XVI acima;
- XIX. manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Companhia, ao Banco Mandatário, ao Agente Escriturador e/ou à CETIP, conforme o caso, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Companhia expressamente autoriza, desde já, o Banco mandatário, o Agente Escriturador e a CETIP, conforme o caso, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- XX. coordenar o resgate e amortização das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura;

- XXI. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, inclusive daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, conforme informações públicas disponíveis e/ou obtidas junto aos administradores da Companhia, informado prontamente aos Debenturistas as eventuais inadimplências verificadas;
- XXII. assinar os documentos referentes às garantias da Emissão como representante da comunhão dos Debenturistas e colaborar no que for necessário à constituição das garantias previstas nesta Escritura;
- XXIII. notificar os Debenturistas, individualmente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data em que o Agente Fiduciário tomou, ou, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar, deveria ter tomado, conhecimento, de qualquer inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que a notificação discriminará as providências judiciais e extrajudiciais que o Agente Fiduciário tenha tomado para acautelar e proteger os interesses da comunhão dos Debenturistas. Comunicação de igual teor deve ser enviada à Companhia, à CVM e/ou à CETIP, conforme o caso; e
- XXIV. fazer com que a Companhia cumpra sua obrigação de manter contratada uma Agência de *Rating* para atualização do relatório de classificação de risco das Debêntures nos termos da Cláusula 7.1, inciso XIII.
- XXV. acompanhar a classificação de risco da Emissora e da Emissão, sendo que caso seja verificado *rating* inferior ao equivalente a “BBB-” da Fitch, e notificar a Emissora para que apresente garantias adicionais ou para que efetue o resgate da totalidade das Debêntures em Circulação, nos termos da cláusula 6.16 desta Escritura; e
- XXVI. submeter à aprovação dos Debenturistas, a solicitação do primeiro saque feita nos termos da cláusula 4.3.1 desta Escritura para cada empreendimento apresentado para ser financiado com os recursos das Debêntures, juntamente com todos os documentos que acompanham tal solicitação, bem como solicitar à Companhia, informações e documentos adicionais relativos aos empreendimentos, que os Debenturistas, a seu critério, entendam necessários para a comprovação do atendimento das condições para utilização dos recursos pela Emissora, nos termos da cláusula 4.2.

8.5 No caso de inadimplemento, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura, não sanado nos prazos previstos na cláusula 6.22 acima, conforme aplicáveis, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Debenturistas, devendo para tanto:

- I. declarar, observadas as condições desta Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- II. requerer a falência da Companhia se não existirem garantias reais;
- III. tomar quaisquer outras providências necessárias para que os Debenturistas realizem seus créditos; e
- IV. representar os Debenturistas em processo de falência ou recuperação judicial, recuperação extrajudicial ou, se aplicável, intervenção ou liquidação extrajudicial da Companhia.

8.5.1 Observado o disposto nas cláusulas 6.22, 6.22.1, 6.11.1 e 6.22.3 acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 8.5, incisos I, II e III acima, se, convocadas as assembléias gerais de Debenturistas, estas assim o autorizarem por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação. Na hipótese da cláusula 8.5, inciso IV acima, será suficiente a deliberação da maioria das Debêntures.

9 ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 9.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.
- 9.2 As assembléias gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pelo Agente Fiduciário, pela Companhia, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação ou pela CVM.
- 9.3 A convocação das assembléias gerais de Debenturistas dar-se-á mediante aviso enviado nos termos da Cláusula 6.23 acima, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembléias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação aplicável.

- 9.4 As assembleias gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 9.5 A presidência das assembleias gerais de Debenturistas eleitos por estes próprios ou àqueles que forem designados pela CVM.
- 9.6 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na cláusula 0 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturistas dependerão de aprovação de Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação.
- 9.6.1 Não estão incluídos no quorum a que se refere a cláusula 9.6 acima:
- I. os quoruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura; e
 - II. as alterações, que deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação (a) dos quoruns previstos nesta Escritura; (b) da Remuneração, exceto pelo disposto na cláusula 6.14.6 acima; (c) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura; (d) da espécie das Debêntures; (e) da criação de evento de repactuação; ou (f) de qualquer Evento de Inadimplemento.
- 9.7 Para os fins desta Escritura, e constituição de todos os quoruns "Debêntures em Circulação" significam todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e pertencentes, direta ou indiretamente, à Companhia ou a qualquer controladora ou controlada, direta ou indireta, da Companhia ou qualquer de seus diretores ou conselheiros.
- 9.8 Será facultada a presença dos representantes legais da Companhia nas assembleias gerais de Debenturistas.
- 9.9 O Agente Fiduciário deverá comparecer às assembleias gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.
- 9.10 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

- VII. não há outros fatos relevantes em relação à Companhia, suas controladas, diretas ou indiretas, e coligadas, ou às Debêntures não informados cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que qualquer declaração ou informação fornecida aos investidores, seja materialmente enganosa, insuficiente, incorreta ou inverídica;
- VIII. as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2008 e 2009 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- IX. exceto pelas leis, regulamentos, normas administrativas e determinações que estão sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete materialmente de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura, está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- X. exceto pelas obrigações que estão sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não afete materialmente de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura, estão em dia com pagamento de todas as obrigações municipal, estadual e federal de natureza tributária, trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- XI. exceto pelas contingências informadas, inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento judicial ou extrajudicial, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que possa afetar materialmente de forma adversa a capacidade da Companhia de honrar suas obrigações nos termos desta Escritura; ou (ii) visando anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura;
- XII. apresentará ao Agente de Garantias, para fins de constituição do fator de garantia mínimo indicado na cláusula 6.9.1 (i) desta Escritura, somente contratos celebrados de forma válida e que sejam vinculantes e exequíveis de acordo com os seus termos e condições; e

XIII. a Companhia declara ainda:

(i) que contrata e está em cumprimento com todos os contratos de seguros necessários e suficientes às suas atividades, incluindo, mas não se limitando aos seguros de vida e saúde dos funcionários da Companhia e de suas controladas e dos seguros de responsabilidade civil e de engenharia para todos os seus empreendimentos e de suas controladas; e

(ii) que, entre março de 2009 e a data desta Escritura:

- não foram celebrados pela Companhia ou pelas SPE quaisquer contratos de financiamento, exceto com relação a financiamentos de unidades habitacionais pelo SFH que não guardam relação com a presente Emissão;
- não houve declaração de vencimento antecipado de quaisquer contratos celebrados pela Companhia ou pelas SPE;
- não houve qualquer descumprimento contratual por parte da Companhia ou das SPE;
- não há reivindicações, controvérsias ou questionamentos, referentes aos contratos celebrados pela Companhia ou pelas SPE;
- nem a Companhia nem as SPE tomaram ciência e/ou foram citadas em quaisquer novos processos judiciais, administrativo e/ou arbitrais, seja de natureza cível, trabalhista ou tributária que tenham um impacto relevante nos negócios da Companhia e das SPE, ou na capacidade de pagamento da Companhia; e
- não houve qualquer alteração relevante na situação (a) ambiental; (b) imobiliária; (c) securitária ou (d) societária da Companhia, das SPE ou dos Empreendimentos Elegíveis.

10.1.1 A Companhia obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis) diretamente incorridos e comprovados pelos Debenturistas e pelo Agente Fiduciário em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das suas declarações prestadas nos termos da Cláusula 10 acima, bem como por qualquer omissão com relação a tais declarações.

10.1.2 Sem prejuízo do disposto na cláusula 10.1.1 acima, a Companhia obriga-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas mostrarem-se inverídicas ou incorretas na data em que foram prestadas.

11 DESPESAS

11.1 Correrão por conta da Companhia todos os custos incorridos com a Oferta ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures bem como da constituição das garantias, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, do Agente Escriturador e de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures.

12 RENÚNCIA

12.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Companhia prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Companhia nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13 TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E EXECUÇÃO ESPECÍFICA

13.1 Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

14 DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

15 LEI APLICÁVEL

15.1 Esta Escritura é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

16 FORO

16.1 Fica eleito o foro da Justiça Federal da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 17 de setembro de 2009.

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

ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., COM
GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA EM
17 DE SETEMBRO DE 2009 – PÁGINA DE ASSINATURAS 1/3.

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.

Nome: Marcos José Moura Dubeux
Cargo: Diretor


Nome: Gustavo José Moura Dubeux
Cargo: Diretor

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
Empresa: 26 3 0001525 1	
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A	
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES	
SECRETARIO-GERAL	

ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., COM
GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA EM
17 DE SETEMBRO DE 2009 – PÁGINA DE ASSINATURAS 2/3.

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA..


Nome: RINALDO RABELLO FERREIRA
Cargo: CIC-509.941.827-91


Nome: Carlos Alberto Bacha
Cargo: CPF 606.744.587-53
Procurador



ESCRITURA PARTICULAR DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES DA MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A., COM
GARANTIA REAL E GARANTIAS ADICIONAIS, CELEBRADA EM
17 DE SETEMBRO DE 2009 – PÁGINA DE ASSINATURAS 3/3.

Testemunhas:



Nome:
Id.:



Nome: Marcos Roberto Dubeux
Id.: 4979571

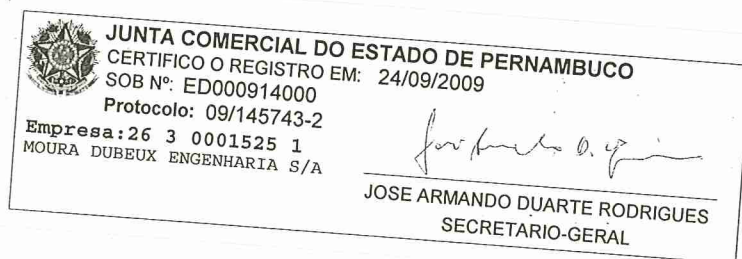


Anexo I



MODELO

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças



W

10

8

10

3

**Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração
de Contas e Outras Avenças**

Pelo presente instrumento particular:

1. **Moura Dubeux Engenharia S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/MF”) sob o nº. 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma do seu estatuto social, doravante denominada “Companhia”;
2. Comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da Companhia, doravante denominada “Debenturistas”, neste ato representada por **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº. 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social, doravante denominada “Agente Fiduciário”; e
3. **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, neste ato representado na forma de seu estatuto social, doravante denominado “Banco Administrador de Contas” ou “Caixa Econômica Federal”;

Como interveniente:

4. **SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Credito S.A.**, sociedade com sede na Rua Cezar Carelli, nº. 90/98, sala 303, 3º andar, CEP 83.820-000, cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 10424031/000123, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada simplesmente “Agente de Garantias”

Agente Fiduciário, Companhia e Banco Administrador de Contas designados individualmente como “Parte” e coletivamente como “Partes”; e

Considerando que a Companhia emitiu 200 (duzentas) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, em série única, não-conversíveis em ações, todas nominativas, escriturais, com prazo de 5 (cinco) anos, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com garantia real (as “Debêntures”), perfazendo o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), tudo de acordo com a “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais” (a “Escritura de Emissão das Debêntures”);

Considerando que os recursos decorrentes da emissão das Debêntures (a “Emissão”) serão utilizados para o financiamento de até 90% (noventa por cento) do custo total de unidades habitacionais cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro Habitacional, cujo projeto imobiliário será desenvolvido por meio de sociedades de propósito específico coligadas da Companhia na qual a Companhia detenha participação ou controladas diretamente pela Companhia (“SPE”);

Considerando que os investimentos citados acima serão realizados pelo repasse de recursos da Emissão para as SPE mediante aportes de capital pela Companhia nas SPE, operações de crédito para fins habitacionais, emissões privadas de debêntures das SPE a serem subscritas e integralizadas pela Companhia e/ou cessão dos recebíveis das SPE (“Operações de Repasse”);

Considerando que, para assegurar o pagamento pontual e integral de quaisquer obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, tais como principal da dívida, juros, penalidades e multas, a Companhia obrigou-se a vincular e ceder, e a fazer com que as SPE vinculem e cedam, em garantia em favor dos Debenturistas, em caráter irrevogável e irretratável, a partir da assinatura da Escritura de Emissão das Debêntures e até a final liquidação de todas as obrigações nela assumidas pela Companhia, (i) parcela da receita proveniente da comercialização, pelas SPE, das unidades habitacionais autônomas que compõem os Empreendimentos Elegíveis (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos de crédito decorrentes das Operações de Repasse;

RESOLVEM as partes acima qualificadas celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças, doravante denominado “Contrato”, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Das Definições

1.1. Para fins do presente Contrato, os termos abaixo definidos, exceto quando escritos em letra minúscula, deverão ter os seguintes significados, sendo que cada significado aplicar-se-á igualmente no singular e no plural:

“Aplicações Permitidas”: tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Contrato.

“Carta Garantia”: significa o documento emitido pela Caixa Econômica Federal quando da aprovação de determinado empreendimento para obtenção do Financiamento Associativo.

“Código Civil”: significa a Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

“Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo”: significa a conta de titularidade da Companhia ou da SPE, conforme o caso, caucionada em favor da Caixa Econômica Federal e sob controle desta, na qual serão depositados os recursos necessários à conclusão do Empreendimento Elegível Associativo (conforme definido adiante) quando da obtenção da Carta Garantia.

“Conta Centralizadora”: significa qualquer conta corrente de titularidade da Companhia ou das SPE, não movimentável pelo seu titular, na qual devem ser depositados, conforme a Cláusula Quarta deste Contrato, todos os recursos oriundos dos Contratos de Venda e de Financiamento Associativo (conforme definido adiante), bem como todos os direitos de crédito decorrentes das Operações de Repasse.

“Conta Centralizadora Associativa”: significa qualquer Conta Centralizadora na qual forem depositados recursos oriundos dos direitos de crédito repassados pela Caixa Econômica Federal a que a Companhia ou a SPE, conforme o caso, fizerem jus nos termos do Financiamento Associativo.

“Conta de Liquidação”: significa a conta de titularidade da Companhia sob controle do Agente Fiduciário na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização das Debêntures.

“Conta Movimento”: significa qualquer das contas de titularidade da Companhia ou das SPE, de livre movimentação pelo seu titular, para a qual serão transferidos os valores liberados para utilização pela Companhia e pelas SPE nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures e deste Contrato.

“Conta Reserva do Serviço da Dívida”: significa a conta corrente de titularidade da Companhia, não movimentável pela Companhia, na qual deve ser mantido um montante mínimo de reserva, para garantia das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures, conforme a Cláusula Sexta deste Contrato.

“Contratos de Venda”: são os contratos pelos quais a Companhia e as SPE comercializam as unidades habitacionais autônomas que compõem os Empreendimentos Elegíveis, celebrados entre a Companhia ou as SPE e os compradores de cada uma das unidades autônomas dos Empreendimentos Elegíveis.

“Data de Emissão”: é a data de emissão das Debêntures, conforme determinada na Escritura de Emissão das Debêntures.

“Debêntures”: significa a totalidade das 200 (duzentas) debêntures simples de emissão da Companhia, em série única, não-conversíveis em ações, todas nominativas, escriturais, com prazo de 5 (cinco) anos, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com garantia real, perfazendo o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), para distribuição pública com esforços restritos, destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução

CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, emitidas de acordo com a Escritura de Emissão das Debêntures.

“Debenturistas”: significa os titulares das Debêntures, neste ato representados pelo Agente Fiduciário.

“Empreendimento Associativo”: significa qualquer empreendimento seja ele um Empreendimento Elegível ou não que tenha obtido a Carta Garantia da Caixa Econômica Federal comprovando a aprovação de financiamento na modalidade de crédito associativo pela Caixa Econômica Federal, pelo qual a Caixa Econômica Federal financia a aquisição das unidades habitacionais do empreendimento, passando a ser a credora dos adquirentes e assumindo, perante o vendedor, a obrigação de lhe pagar diretamente o valor de comercialização das unidades habitacionais do empreendimento, independente de qualquer nova ação por parte do adquirente ou mesmo do adimplemento deste último com relação às suas obrigações com a Caixa Econômica Federal.

“Empreendimento Elegível Associativo”: significa o Empreendimento Elegível (conforme definido adiante) que seja um Empreendimento Associativo.

“Empreendimento Elegível”: significa o empreendimento desenvolvido pela Companhia e/ou pelas SPE, financiado com recursos oriundos da emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

“Escritura de Emissão das Debêntures”: significa a Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais, celebrado pela Companhia e pelo Agente Fiduciário, em 16 de setembro de 2009.

“Financiamento Associativo”: significa o financiamento na modalidade de crédito associativo concedido pela Caixa Econômica Federal, pelo qual esta financia a compra e venda das unidades habitacionais do Empreendimento Elegível, passando

a ser a credora dos adquirentes e assumindo, perante a Companhia e/ou as SPE, como vendedores das unidades habitacionais dos Empreendimentos Elegíveis, a obrigação de lhes pagar diretamente o preço de venda, independente de qualquer nova ação por parte do adquirente ou mesmo do adimplemento deste último com relação às suas obrigações com a Caixa Econômica Federal.

“Obrigações Garantidas”: são todas e quaisquer obrigações da Companhia previstas na Escritura de Emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando ao principal da dívida, juros, penalidades e multas no valor de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), tais como o principal da dívida, juros, penalidades e multas, bem como nos instrumentos de garantia que formalizarem a alienação fiduciária das ações/quotas das SPE e a hipoteca dos terrenos dos Empreendimentos Elegíveis desenvolvidos pelas SPE ou, caso as SPE não sejam proprietárias dos terrenos, a cessão do direito irrevogável e irretratável da utilização dos terrenos.

“Prestações”: são os pagamentos do valor nominal, incluindo, mas não se limitando, ao principal da dívida, juros remuneratórios, penalidades e multas, nos termos dos itens 6.12 e 6.13 da Escritura de Emissão das Debêntures.

“Recebível Associativo” significa o Recebível oriundo da venda de unidade habitacional de Empreendimento Associativo em que o adquirente já tenha contratado o financiamento para a sua aquisição com a Caixa Econômica Federal, a qual assume a obrigação, perante a Companhia ou a sociedade que desenvolva o Empreendimento Associativo, na qualidade de vendedora da unidade habitacional, de desembolsar os respectivos valores, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data de entrega das chaves da unidade habitacional.

“Receita”: significa todo e qualquer valor devido à Companhia ou às SPE pelos adquirentes das unidades autônomas dos Empreendimentos Elegíveis, nos termos dos Contratos de Venda e do Financiamento Associativo, direitos de créditos de empreendimentos não elegíveis, considerados como Recebíveis (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) nos termos da Escritura de Emissão, bem

como qualquer valor decorrente das Operações de Repasse devidos pelas Sociedades à Companhia.

“Receita Vinculada”: significa a parcela da Receita cedida e vinculada em favor dos Debenturistas, nos termos da Cláusula Terceira do presente Contrato.

“Relatório do Agente de Garantias”: significa o relatório a ser emitido pelo Agente de Garantias, conforme modelo constante do Anexo IX da Escritura de Emissão das Debêntures trimestralmente a partir da data do primeiro saque.

“Saldo Bloqueado”: significa os valores obtidos com o pagamento dos Recebíveis que forem bloqueados nos termos deste Contrato nas Contas Centralizadoras, nas Contas Centralizadoras Associativas e na Conta Reserva do Serviço da Dívida.

“Saldo Liberado”: significa o Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) subtraído (a) do saldo na Conta de Liquidação, (b) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos e (c) do Saldo Bloqueado.

“SPE”: significa as sociedades de propósito específico coligadas à Companhia, nas quais a Companhia detenha participação, ou controladas diretamente pela Companhia que desenvolvam Empreendimentos Elegíveis e que adiram ao presente Contrato por meio do Termo de Adesão.

“Termo de Adesão”: significa o documento por meio do qual as SPE passarão a ser parte deste Contrato, acordando e reconhecendo, conforme aplicável, sua responsabilidade por todas as declarações e garantias prestadas e por todos os compromissos e obrigações assumidos nos termos do modelo de Termo de Adesão constante do Anexo A a este Contrato.

1.1.1. Para fins deste Contrato, considerar-se-á o primeiro mês após a Data de Emissão como o período de tempo que se inicia a partir do dia seguinte ao da Data de Emissão se encerra no mesmo dia da Data de Emissão do mês calendário seguinte. Cada mês seguinte sucede o anterior sem solução de continuidade.

Cláusula Segunda – Do Objeto

2.1 Este Contrato tem por objeto regular a vinculação, em favor dos Debenturistas, pela Companhia e pelas SPE, do total da Receita e a cessão da Receita Vinculada e dos direitos de crédito decorrentes das Operações de Repasse, como garantia das Obrigações Garantidas, bem como regulamentar os termos e condições segundo os quais o Banco Administrador de Contas irá atuar como banco mandatário, depositário e responsável pela administração e centralização da Receita Vinculada.

Cláusula Terceira – Da Cessão e Vinculação de Receita

3.1 A Companhia, por este instrumento, e cada uma das SPE, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, vinculam e cedem fiduciariamente aos Debenturistas, nos termos do Art. 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, até final liquidação de todas as Obrigações Garantidas, os seguintes direitos existentes na data da assinatura deste Contrato e os que venham a existir no futuro (“Crédito Cedido”):

- (i) percentual da Receita determinada nos termos da Cláusula 3.1.2 a seguir, doravante denominada, “Receita Vinculada”, a ser movimentada exclusivamente por meio da Conta Centralizadora;
- (ii) direitos de crédito detidos pela Companhia decorrentes das Operações de Repasse;
- (iii) os saldos da Conta de Liquidação, das Contas Centralizadoras, das Contas Centralizadoras Associativas, da Conta Reserva do Serviço da

Dívida e das respectivas contas de investimentos, estas últimas abertas com o objetivo de investir a Receita em Aplicações Permitidas, que vierem a ser depositados ou creditados em tais contas durante a vigência deste Contrato;

- (iv) os títulos, quotas ou direitos representativos das Aplicações Permitidas que tenham sido ou venham a ser objeto de investimentos com recursos provenientes da Conta de Liquidação, das Contas Centralizadoras ou da Conta Reserva do Serviço da Dívida, com os respectivos rendimentos; e
- (v) quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da realização de tais Aplicações Permitidas.

3.1.1 A identificação dos Empreendimentos Elegíveis cuja Receita está sendo cedida será feita por meio de comunicação da Companhia feita ao Agente Fiduciário nos termos do Anexo B a este Contrato, caso o empreendimento seja desenvolvido pela Companhia, ou por meio do Termo de Adesão assinado pela Companhia em conjunto com a SPE que desenvolva o empreendimento em questão.

3.1.2 A parcela da Receita que deverá ser cedida ("Receita Vinculada") deverá ter Valor Atribuído equivalente a 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Liberado.

3.1.2.1 Os direitos creditórios que compõe a Receita terão o valor atribuído ("Valor Atribuído") de acordo com os seguintes critérios:

- (i) os Recebíveis originados de vendas (1) de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis que não sejam Recebíveis Associativos cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias e (2) de unidades habitacionais de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Elegíveis ("Empreendimentos Não Financiados") e que não sejam Recebíveis

Associativos, mas cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente ao de seu valor de face;

- (ii) os Recebíveis Associativos, terão valor equivalente a 130% (cento e trinta por cento) de seu valor de face;
- (iii) os Recebíveis originados de vendas, efetuadas até a Data de Emissão, de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis que não sejam Recebíveis Associativos, e cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente a 80% (oitenta por cento) de seu valor de face até que o Agente de Garantias, pela análise comportamental de pagamento das primeiras 12 (doze) parcelas de tais Recebíveis (1) aprove o seu crédito, hipótese em que tais Recebíveis passarão a ter valor equivalente ao de seu valor de face, ou (2) não aprove o seu crédito, hipótese em que tais Recebíveis deverão ser desconsiderados do cálculo de fator de garantia mínimo de Recebíveis cedidos em garantia; e
- (iv) os Recebíveis originados de vendas, efetuadas até a Data de Emissão, de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados e que não sejam Recebíveis Associativos, e cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias, terão valor equivalente a 80% (oitenta por cento) de seu valor de face até que o Agente de Garantias, pela análise comportamental de pagamento das primeiras 12 (doze) parcelas de tais Recebíveis (1) aprove o seu crédito, hipótese em que tais Recebíveis passarão a ter valor equivalente ao de seu valor de face, ou (2) não

aprove o seu crédito, hipótese em que tais Recebíveis deverão ser desconsiderados do cálculo de fator de garantia mínimo de Recebíveis cedidos em garantia.

3.1.2.2 Os valores indicados nas alíneas acima, deverão ser reduzidos em 20% (vinte por cento) para os Recebíveis originados de Empreendimentos Elegíveis, incluindo os Recebíveis Associativos, cujo cronograma físico venha sendo realizado com atraso superior a 15% (quinze por cento) porém inferior a 30% (trinta por cento) do tempo inicialmente estimado para a conclusão dos Empreendimentos Elegíveis.

3.1.2.3 Os Recebíveis (a) originados de Empreendimentos Elegíveis cujo cronograma apresente atraso superior a 30% (trinta por cento) de seu cronograma físico, sem que novo cronograma tenha sido aprovado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e/ou (b) originados de contratos que sejam distratados, e/ou (c) cujo pagamento esteja em atraso superior a 90 (noventa) dias, deverão ser desconsiderados do cálculo de fator de garantia mínimo de Recebíveis cedidos em garantia.

3.1.2.4 A soma do Valor Atribuído dos Recebíveis decorrentes de unidades habitacionais de empreendimentos cuja análise de crédito não tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias, nos termos das alíneas (iii) e (iv) acima, não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) do total da Receita Vinculada.

3.1.2.5 Sem prejuízo do previsto na cláusula 3.1.2.4 acima, o Valor Atribuído dos Recebíveis oriundos de Empreendimentos Não Financiados e que não sejam Recebíveis Associativos, não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) do total do Valor Atribuído de Recebíveis a ser dado em garantia.

3.1.2.6 Cabe ao Agente Fiduciário, com base no “Valor Atribuído Final”, indicado no Relatório Trimestral do Agente de Garantias e calculado com base na fórmula indicada no Anexo X da Escritura de Emissão das Debêntures, verificar que o Saldo Liberado se encontra garantido pelo fator de garantia mínimo indicado na cláusula 3.1.2 acima, sendo que o Saldo Liberado deverá ser menor ou igual ao Valor Atribuído Final dividido por 130% (cento e trinta por cento) conforme fórmula a seguir:

$$\text{Saldo Liberado} \leq (\text{Valor Atribuído Final} / 130\%)$$

3.1.2.7 Caso o resultado da divisão do Valor Atribuído Final dividido por 130% (cento e trinta por cento) calculado acima seja menor que o Saldo Liberado, o Agente Fiduciário deverá proceder ao cálculo do valor que a Companhia deverá depositar nas Contas Centralizadoras, nos termos da cláusula 4.10.1 deste Contrato.

3.1.2.8 Os direitos de crédito originados de outros empreendimentos das SPE que não os Empreendimentos Elegíveis deverão ser cedidos por meio de comunicação feita pela Companhia ao Agente Fiduciário por meio do Termo de Adesão nos termos do Anexo A, conforme o caso.

3.1.2.9 Para verificação da cessão de Recebíveis nos percentuais indicados na cláusula 3.1.2 acima, o Agente de Garantias apresentará a partir do primeiro saque, ao Agente Fiduciário, os Relatórios do Agente de Garantias para controle do valor dos Recebíveis cedidos, os quais serão trimestrais e emitidos conforme modelo constante do Anexo IX da Escritura de Emissão das Debêntures.

3.2 A Receita Vinculada e as Aplicações Permitidas garantem exclusivamente as Obrigações Garantidas, com exceção da parcela oriunda dos Recebíveis Associativos que garantem também as obrigações da Companhia ou das SPE, conforme o caso, perante a Caixa Econômica Federal no Financiamento Associativo.

3.3 A parcela de Crédito Cedido cedida pela Companhia e a parcela de Crédito Cedido cedida por qualquer uma das SPE respondem solidariamente pelas Obrigações Garantidas.

Cláusula Quarta – Da Conta de Liquidação e da Conta Centralizadora

4.1 Os recursos oriundos da integralização das Debêntures deverão ser depositados na Conta de Liquidação, de titularidade da Companhia, mantida no Banco Administrador de Contas sob o nº. 519-9, agência nº. 0046 – Operação 003, sendo movimentável exclusivamente por este mediante autorização do Agente Fiduciário.

4.1.1 A Companhia nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, o Agente Fiduciário como bastante procurador para ter acesso às informações da Conta de liquidação e a respectiva conta de investimento, podendo receber informações sobre seus saldos e movimentá-los, ficando o Banco Administrador de Contas instruído a permitir o acesso do Agente Fiduciário aos extratos da Conta de Liquidação e do saldo das Aplicações Permitidas, bem como a acatar as orientações enviadas por escrito pelo Agente Fiduciário com relação a movimentações dos recursos depositados.

4.1.2 A Companhia poderá, a qualquer momento, solicitar ao Banco Administrador de Contas que efetue Aplicações Permitidas com recursos da Conta de Liquidação ou para que resgate tais recursos, sendo que o valor resgatado deverá recompor o saldo da Conta de Liquidação.

4.2 O montante depositado na Conta de Liquidação somente poderá ser disponibilizado para uso pela Companhia, exclusivamente para utilização nos Empreendimentos Elegíveis, mediante solicitações de saques feitas pela Companhia ao Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2.1 A receita financeira das Aplicações Permitidas deverá ser destinada ao pagamento das parcelas da remuneração das Debêntures. O montante excedente, se houver, poderá ser liberado para utilização da Companhia desde que não comprometa o fator de garantia mínimo de Recebíveis indicado na subcláusula 3.1.2 deste Contrato.

4.3 Todos os recursos correspondentes à Receita, independentemente da sua forma de cobrança, devem ser depositados exclusivamente em conta corrente de titularidade da Companhia ou das SPE, conforme o caso, mantida no Banco Administrador de Contas, doravante denominada “Conta Centralizadora”, movimentável exclusivamente pelo Banco Administrador de Contas mediante autorização do Agente Fiduciário.

4.4 A Conta Centralizadora de titularidade da Companhia é mantida no Banco Administrador de Contas sob o nº. 520-2, agência nº. 0046 – Operação 003, e as Contas Centralizadoras das SPE serão identificadas em cada Termo de Adesão.

4.4.1 Obrigam-se as SPE a enviar, à agência da Caixa Econômica Federal depositária das Contas Centralizadoras das SPE, (i) notificação, na forma prevista no Anexo D deste Contrato, de que a Conta Centralizadora e respectiva conta de investimento de sua titularidade foram cedidas fiduciariamente nos termos deste Contrato e (ii) a procuração nos termos do Anexo E deste Contrato, outorgando poderes para o Agente Fiduciário movimentar e obter informações sobre o saldo dessas contas.

4.4.2 A Companhia poderá, a qualquer momento, efetuar transferências das Contas Centralizadoras das SPE, exceto daquelas que se encontrem afetadas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, para a Conta Centralizadora da Companhia a título de remuneração das Operações de Repasse. Cada uma das SPE, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, a Companhia a efetuar tais transferências.

4.5 Nos casos dos Contratos de Venda já celebrados na data de assinatura deste Contrato ou do Termo de Adesão, conforme o caso, obrigam-se a Companhia e as SPE, de maneira irrevogável e irretroatável, a emitir, por meio da Caixa Econômica Federal, as novas faturas para os compradores das unidades habitacionais autônomas que compõem os Empreendimentos Elegíveis instruindo-os a efetuar os pagamentos nas Contas Centralizadoras.

4.6 A Companhia e as SPE obrigam-se a (i) incluir, nos Contratos de Venda a serem celebrados, cláusula estabelecendo que todos os pagamentos devem ser feitos na respectiva Conta Centralizadora e/ou para esta transferidos, independentemente da forma de cobrança de tais valores, e (ii) informar a Caixa Econômica Federal, quando da obtenção de Financiamento Associativo, que a Conta Centralizadora Associativa não pode ser movimentada pelo seu titular sem autorização do Agente Fiduciário nos termos deste Contrato.

4.6.1 Os Contratos de Venda a serem celebrados deverão conter cláusula com a seguinte disposição *“O Comprador está ciente e concorda que os valores das parcelas e demais montantes devidos à Vendedora nos termos desta compra e venda foram cedidos fiduciariamente em [•] de [•] de 2009, em garantia de operação de financiamento obtido para construção do empreendimento objeto deste compromisso. Nesta operação de cessão fiduciária a comunhão dos credores foi representada pela Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário”*.

4.7 A Companhia e as SPE obrigam-se ainda a:

(i) quando da aprovação de saque para Empreendimento Elegível Associativo pelo Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, enviar à agência da Caixa Econômica Federal depositária da Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo e da respectiva Conta Centralizadora Associativa (a) notificação, na forma prevista no Anexo C deste Contrato, de que a Conta Centralizadora Associativa e respectiva conta de investimento de sua titularidade foram cedidas fiduciariamente nos termos deste Contrato, não podendo ser movimentada pelo seu titular sem autorização do Agente Fiduciário, e (b) a procuração nos termos do Anexo E

deste Contrato, outorgando poderes para o Agente Fiduciário obter informações sobre o saldo dessas contas e movimentar a Conta Centralizadora Associativa; e

(ii) quando da afetação do patrimônio de determinado Empreendimento Elegível nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, enviar à agência da Caixa Econômica Federal depositária da Conta Centralizadora relativa àquele empreendimento notificação, na forma prevista no Anexo F deste Contrato, que a respectiva Conta Centralizadora não pode ser movimentada pelo seu titular antes da obtenção do habite-se do respectivo empreendimento e, depois da obtenção do habite-se, sem autorização do Agente Fiduciário nos termos deste Contrato.

4.8 Na hipótese de quaisquer dos compradores dos Contratos de Venda efetuarem o pagamento de maneira diversa daquela indicada na Cláusula 4.5. acima, a Companhia e as SPE se obrigam, desde já, de maneira irrevogável e irretratável, a transferir para a Conta Centralizadora de sua titularidade, no primeiro dia útil subsequente a identificação do recebimento, todos e quaisquer valores recebidos dos compradores provenientes dos Contratos de Venda.

4.9 A Companhia e as SPE obrigam-se, ainda, a depositar exclusivamente na Conta Centralizadora de sua titularidade qualquer outro recurso que venham a receber em razão dos Contratos de Venda, da conclusão da venda de unidade habitacional financiada pelos recursos provenientes das Debêntures ou da conclusão dos Empreendimentos.

4.10 A partir do mês em que for efetuado o primeiro saque e até a liquidação das Debêntures, as Contas Centralizadoras e Aplicações Permitidas deverão apresentar saldo total equivalente ao valor, se positivo, do Valor Total da Emissão subtraído (a) do saldo da Conta de Liquidação, (b) do saldo das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos e (c) da divisão do Valor Atribuído dos Recebíveis informados no Relatório do Agente de Garantias pelo fator de garantia mínimo indicado na cláusula 3.1.2 acima, de acordo com a seguinte fórmula:

$$SB = \text{maior [PMT; VTE + PMT - SCL - AP - SCC}_{\text{ç}} - (VA/FG)]$$



Onde:



SB = Saldo Bloqueado a partir do mês em que for efetuado o primeiro saque, correspondente ao saldo mínimo que, no total, as Contas Centralizadoras e as Aplicações Permitidas cedidas nos termos deste Contrato deverão apresentar na data de referência do Relatório do Agente de Garantias.

PMT = valor da parcela de amortização e da remuneração das Debêntures em Circulação (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) calculadas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures a serem pagas nos 6 (seis) meses seguintes ao do cálculo de “**SB**”.

VTE = Valor Total da Emissão na data de referência do Relatório do Agente de Garantias.

SCL = saldo da Conta de Liquidação na data de referência do Relatório do Agente de Garantias.

AP = saldo das Aplicações Permitidas na data de referência do Relatório do Agente de Garantias.

SCCç = soma dos saldos das Contas Caução de Empreendimentos Elegíveis Associativos na data de referência do Relatório do Agente de Garantias.

VA = Valor Atribuído total dos Recebíveis informados no Relatório do Agente de Garantias.

FG = fator de garantia mínimo indicado na cláusula 3.1.2 deste Contrato.

- 4.10.1 O Agente Fiduciário deverá fazer a apuração do saldo mínimo a ser mantido nas Contas Centralizadoras e em Aplicações Permitidas e, caso a soma dos saldos das Contas Centralizadoras e das Aplicações Permitidas seja inferior ao Saldo Bloqueado apurado nos termos desta Cláusula Quarta, deverá, em até 2 (dois) dias úteis da data de recebimento do Relatório do Agente de Garantias, notificar a Companhia para que complemente o saldo da Conta Centralizadora da Companhia em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da notificação, de modo a não descumprir a obrigação prevista na cláusula 3.1.2 deste Contrato.

Cláusula Quinta – Da Conta Movimento

5.1 A Conta Movimento de titularidade da Companhia é mantida no Banco Administrador de Contas sob o nº. 507-5, agência nº. 0046 – Operação 003, e as Contas Movimento das SPE serão identificadas em cada Termo de Adesão.

5.2 O saldo das Contas Centralizadoras e das Aplicações Permitidas somente poderá ser utilizado para:

- (i) pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) amortizar ou resgatar antecipadamente as Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) realizar investimento em Aplicações Permitidas, conforme Cláusula Oitava abaixo, as quais também permanecerão bloqueadas em favor dos Debenturistas;
- (iv) utilização da Companhia, após transferência para a Conta Movimento de titularidade da Companhia mediante autorização do Agente Fiduciário, o qual somente fa-lo-á após ter verificado o cumprimento do fator de garantia mínimo indicado na cláusula 3.1.2 acima e aprovar a solicitação de saque

feita pela Companhia ao Agente Fiduciário para utilização dos recursos no desenvolvimento de novo Empreendimento nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures; ou

(v) utilização da Companhia, após transferência para a Conta Movimento da Companhia, caso o saldo exceda o montante necessário para cumprimento da obrigação prevista na cláusula 3.1.2 deste Contrato.

5.2.1 Para que o Agente Fiduciário autorize as transferências mencionadas na Cláusula 5.2 acima, a Companhia, por este instrumento, e cada uma das SPE, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autorizam, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Administrador de Contas a efetuar tais transferências para a Conta Movimento de titularidade da Companhia.

5.2.2 O Banco Administrador de Contas somente fará qualquer das movimentações do montante bloqueado descritas nesta cláusula mediante notificação por escrito do Agente Fiduciário, instruindo-o com relação ao montante a ser transferido e à conta a ser creditado, sendo que deverá efetuar a transferência até o dia útil seguinte ao do recebimento da notificação do Agente Fiduciário.

5.2.3 A Companhia, poderá, a qualquer tempo, solicitar ao Agente Fiduciário o saque de valores que não comprometam o cumprimento da obrigação prevista na cláusula 3.1.2 deste Contrato, baseado no Relatório do Agente de Garantias. O Agente Fiduciário deverá analisar o último Relatório do Agente de Garantias disponível e, caso o montante solicitado pela Companhia não comprometa fator de garantia mínimo indicado na cláusula 3.1.2 deste Contrato, o Agente Fiduciário deverá notificar o Banco Administrador de Contas a transferir o valor solicitado para a Conta Movimento da Companhia, sendo que o montante máximo que poderá ser liberado deverá ser obtido pela seguinte fórmula:

$$ML = SCCt + AP - SB$$

Onde:

ML = montante máximo que poderá ser liberado.

SCCt = soma dos saldos das Contas Centralizadoras na data de referência do Relatório do Agente de Garantias.

AP = saldo das Aplicações Permitidas na data de referência do Relatório do Agente de Garantias.

SB = Saldo Bloqueado obtido pela fórmula indicada na cláusula 4.10 deste Contrato, correspondente ao saldo mínimo que, no total, as Contas Centralizadoras e as Aplicações Permitidas cedidas nos termos deste Contrato deverão apresentar na data de referência do Relatório do Agente de Garantias.

5.2.4 O Banco Administrador de Contas deverá transferir o montante informado pelo Agente Fiduciário nos termos da cláusula 5.2.3 acima para a Conta Movimento da Companhia em até um dia útil após o recebimento da notificação do Agente Fiduciário.

Cláusula Sexta – Da Conta Reserva do Serviço da Dívida

6.1 A Companhia, por este instrumento, e cada uma das SPE, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autorizam, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Administrador de Contas a transferir, a partir da Data de Emissão, mediante notificação por escrito do Agente Fiduciário, todo e qualquer saldo positivo das respectivas Contas Centralizadoras para a conta corrente de titularidade da Companhia, doravante denominada “Conta Reserva do Serviço da Dívida”, mantida no Banco Administrador de Contas, sob o nº. 521-0, agência nº. 0046, Operação 003, não movimentável pela Companhia ou pelas SPE, o valor indicado pelo Agente Fiduciário ao Banco Administrador de Contas como sendo o montante necessário que assegure um saldo na Conta Reserva do Serviço da Dívida suficiente para o

informando-a do valor necessário para atingir o saldo da Conta Reserva do Serviço da Dívida.

6.3 Após a transferência da Conta Reserva do Serviço da Dívida para a conta corrente indicada pelo Agente Fiduciário das importâncias necessárias ao pagamento integral das Prestações, o Banco Administrador de Contas, procederá à recomposição do saldo integral da Conta Reserva do Serviço da Dívida, nos termos da Cláusula 6.2.

Cláusula Sétima – Da Administração das Contas

7.1 Observado o disposto na Cláusula 4.4.2 deste Contrato, as Contas Centralizadoras e a Conta Reserva do Serviço da Dívida serão movimentadas, unicamente, pelo Banco Administrador de Contas por meio de ordens encaminhadas, por escrito, em meio físico, eletrônico ou magnético, pelo Agente Fiduciário, vedado o acolhimento pelo Banco Administrador de Contas, de qualquer ordem realizada pela Companhia ou pelas SPE, inclusive a emissão de cheques, sendo que a Conta Reserva do Serviço da Dívida será utilizada unicamente para pagamento das Prestações, sendo facultada a aplicação financeira de seus recursos, nos termos da Cláusula Oitava, abaixo.

7.2 A Companhia e as SPE autorizam, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Administrador de Contas a reter e transferir a parcela do Crédito Cedido necessária (i) à composição dos saldos mínimos da Conta Reserva do Serviço da Dívida, conforme estabelecido na Cláusula Sexta acima; e (ii) ao pagamento das Prestações, nos montantes e prazos contratualmente estipulados para as contas correntes indicadas pelo Agente Fiduciário.

7.3 Até que o saldo mínimo para composição da Conta Reserva do Serviço da Dívida seja atingido, os valores deverão ser transferidos das Contas Centralizadoras

para a Conta Reserva do Serviço da Dívida conforme estabelecido na Cláusula Sexta acima, ficando o Banco Administrador de Contas responsável por tais transferências.

7.4 No dia da transferência do saldo da Conta Reserva do Serviço da Dívida para a conta corrente indicada pelo Agente Fiduciário das importâncias necessárias ao pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, o Agente Fiduciário deverá enviar à Companhia com cópia para o Banco Administrador de Contas, o termo de quitação de suas obrigações, liberando todas as Contas Centralizadoras para movimentação por parte de sua titular, observadas as restrições da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

7.5 Na hipótese de ocorrer qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, notificado pelo Agente Fiduciário, os recursos remanescentes nas Contas Centralizadoras, incluindo o oriundo da parcela da Receita que não constitui Receita Vinculada e o oriundo dos direitos de crédito decorrentes das Operações de Repasse, permanecerão bloqueados para uso da Companhia até que seja solucionado o inadimplemento a critério razoável do Agente Fiduciário.

Cláusula Oitava – Da Aplicação Financeira

8.1 Os valores depositados na Conta de Liquidação e os valores bloqueados nos termos deste Contrato na Conta Reserva do Serviço da Dívida e nas Contas Centralizadoras poderão ser investidos, mediante instruções, por escrito, da Companhia ao gerente das Contas Centralizadoras e respectivas contas de investimento, enviando cópia de tais instruções ao Agente Fiduciário, na aquisição de quotas do Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo, administrados pela Caixa Econômica Federal (“Aplicações Permitidas”).

8.1.1 Cada uma das SPE, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, a Companhia a gerir os recursos de suas respectivas Contas Centralizadoras e de investimento.

Cláusula Nona – Da Vedação de Vinculação

9.1 Exceto com relação a parcela da Receita oriunda dos Recebíveis Associativos que garantam as obrigações perante a Caixa Econômica Federal no Financiamento Associativo, a Companhia ou as SPE não poderão ceder, onerar nem vincular em favor de qualquer outro credor a Receita Vinculada, as Aplicações Permitidas ou mesmo o resultado de tais aplicações, tendo livre disponibilidade sobre os recursos recebidos dos Contratos de Venda e do Financiamento Associativo somente depois de transferidos para as Contas Movimento.

Cláusula Décima– Das Obrigações Especiais das SPE e da Companhia

10.1 Obrigam-se a Companhia e as SPE a:

- (i) assegurar que a Receita decorrente dos Contratos de Venda do Financiamento Associativo e dos direitos de crédito decorrentes das Operações de Repasse seja depositada exclusivamente nas Contas Centralizadoras;
- (ii) excetuando-se a Receita de Empreendimentos Associativos, não ceder, alienar, transferir, vender, onerar, caucionar, empenhar, gravar ou por qualquer forma negociar ou onerar a Receita Vinculada, as Aplicações Permitidas ou mesmo o resultado de tais aplicações sem prévio e expresso consentimento do Agente Fiduciário;
- (iii) no caso dos Contratos de Venda já celebrados na data de assinatura deste Contrato, emitir, por meio da Caixa Econômica Federal, as novas faturas para os compradores das unidades habitacionais autônomas que compõem os Empreendimentos Elegíveis instruindo-os a efetuar os pagamentos nas Contas Centralizadoras;
- (iv) incluir nos Contratos de Venda a serem celebrados cláusula estabelecendo que todos os pagamentos devem ser depositados na respectiva Conta Centralizadora e informar a Caixa Econômica Federal, quando da obtenção

de Financiamento Associativo, que a Conta Centralizadora Associativa não pode ser movimentada pelo seu titular sem autorização do Agente Fiduciário nos termos deste Contrato;

- (v) manter abertas as Contas Centralizadoras e a Conta Reserva do Serviço da Dívida durante o período de vigência das Debêntures;
- (vi) fazer com que o Agente de Obras disponibilize o relatório referente ao acompanhamento das obras dos Empreendimentos Elegíveis ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias até o 5º (quinto) dia útil do mês calendário subsequente ao do final do trimestre; e
- (vii) disponibilizar ao Agente de Garantias, até o 5º (quinto) dia útil do mês calendário subsequente ao do final do trimestre, (1) os documentos relativos à venda e ao habite-se das unidades habitacionais, (2) o registro de incorporação, (3) a Carta Garantia referentes aos Empreendimentos Elegíveis, (4) os extratos da movimentação bancária das Contas Centralizadoras, por meio de arquivo eletrônico em formato txt ou excel, ou por meio de acesso à consulta de tais extratos, (5) o arquivo magnético no formato do Anexo G a este Contrato; e (6) contratos que lastreiam os Recebíveis dados em garantia celebrados entre os adquirentes das unidades habitacionais e a Caixa Econômica Federal no Financiamento Associativo.

10.2 Obriga-se a Companhia a pagar ao Banco Administrador de Contas a quantia mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) pelos serviços de banco mandatário, depositário e responsável pela administração e centralização da Receita Vinculada bem como a manter o Banco Administrador de Contas contratado para os serviços decorrentes deste Contrato, substituindo-o apenas em termos satisfatórios ao Agente Fiduciário e com a concordância deste, até o cumprimento integral de todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão das Debêntures e liquidação das Obrigações Garantidas.

10.3 Obriga-se a Companhia a pagar ao Agente de Garantias, a remuneração estabelecida na Proposta Comercial aceita pela Companhia em 31 de agosto de 2009 pela avaliação dos Recebíveis e emissão dos relatórios a ele atribuídos na Escritura de Emissão das Debêntures e neste Contrato, bem como a manter o Agente de Garantias contratado para a emissão de tais relatórios, substituindo-o apenas em termos satisfatórios ao Agente Fiduciário e com a concordância deste, até o cumprimento integral de todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão das Debêntures e liquidação das Obrigações Garantidas.

10.3.1 A Companhia ressarcirá o Agente de Garantias de todas as despesas razoáveis com viagens, estadias e publicações necessárias ao exercício das atribuições em que ele tenha comprovadamente incorrido, desde que tais despesas tenham sido previamente comunicadas à Companhia.

10.3.2 O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Companhia dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias para cumprimento dos serviços.

Cláusula Décima Primeira – Das Obrigações Especiais do Banco Administrador de Contas e do Agente de Garantias

11.1 O Banco Administrador de Contas obriga-se a:

- (i) informar imediatamente ao Agente Fiduciário o descumprimento, por parte da Companhia e das SPE, de qualquer obrigação referente à cessão e vinculação de receita prevista neste Contrato;
- (ii) não acatar ordem, seja do Agente Fiduciário, da Companhia ou das SPE, no que se refere à cessão e vinculação de receita, em desacordo com este Contrato, sem a anuência por escrito das outras Partes;
- (iii) promover a retenção e/ou transferência dos valores depositados na Conta de Liquidação, nas Contas Centralizadoras e na Conta Reserva do Serviço da Dívida, após informação do Agente Fiduciário, bem como executar todos os atos e procedimentos previstos contratualmente para assegurar a cessão e vinculação da Receita Vinculada;
- (iv) transferir das Contas Centralizadoras para as Contas Movimento, no primeiro dia útil imediatamente seguinte à data de sua disponibilização e salvo quando ocorrer qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, somente os valores referentes à parcela da Receita que não seja Receita Vinculada e após a autorização e informação de tais valores pelo Agente Fiduciário;
- (v) caso o Agente Fiduciário autorize a liberação de parcela ou da totalidade do Crédito Cedido para a Conta Movimento da Companhia, transferir o valor autorizado das Contas Centralizadoras para a Conta Movimento da Companhia nos termos deste Contrato.

- (vi) permitir o acesso do Agente Fiduciário aos extratos da Conta de Liquidação, das Contas Centralizadoras e da Conta Reserva do Serviço da Dívida e o saldo de Aplicações Permitidas, ficando o Banco Administrador de Contas, pelo presente, expressamente autorizado pela Companhia e pelas SPE a fornecer os extratos das referidas contas e saldo de Aplicações Permitidas, sem que isto acarrete qualquer infração ao presente Contrato ou às normas aplicáveis;
- (vii) utilizar, prioritariamente, os valores das Contas Centralizadoras da Companhia depositadas consigo para pagamento das obrigações pecuniárias oriundas da Escritura de Emissão das Debêntures, inclusive nos casos previstos de vencimento antecipado da dívida e de aplicação de qualquer sanção, mediante débito da Conta Centralizadora da Companhia, da Conta Reserva do Serviço da Dívida, das demais Contas Centralizadoras de cada uma das SPE, na ordem cronológica de adesão destas ao presente Contrato, exceto daquelas que se encontrem afetadas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e de eventuais contas mantidas no Banco Administrador de Contas, bem como mediante liquidação parcial ou total das Aplicações Permitidas;
- (viii) informar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer alteração relevante nos níveis de movimentação das Contas Centralizadoras, especialmente quanto ao volume dos depósitos;
- (ix) obter com o Agente Fiduciário, sempre que necessário para os fins deste Contrato e, especialmente para os fins do disposto nos itens (iii), (iv) e (vi) desta cláusula, informações sobre (a) o saldo devedor das Debêntures; (b) o valor das Prestações; e (c) das Obrigações Garantidas;
- (x) efetuar o pagamento das Prestações de acordo com procedimentos da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
- (xi) em caso de insuficiência de recursos para o pagamento integral das Prestações, reter os valores disponíveis nas Contas Centralizadoras e na Conta Reserva do Serviço da Dívida, sendo que as Contas Centralizadoras permanecerão bloqueadas até que haja total cumprimento das obrigações pecuniárias em atraso e recomposição do saldo na Conta Reserva do Serviço da Dívida; e
- (xii) a partir do recebimento de comunicação por parte do Agente Fiduciário com instrução expressa nesse sentido, em caso de inadimplemento de quaisquer obrigações decorrentes da Escritura de Emissão das Debêntures,

bloquear prontamente as transferências de recursos das Contas Centralizadoras para as Contas Movimento, bem como manter bloqueados e indisponíveis os valores nas Contas Centralizadoras e na Conta Reserva do Serviço da Dívida, exceto para o pagamento das prestações das Obrigações Garantidas e para a recomposição do valor mínimo da Conta Reserva do Serviço da Dívida.

11.2 Sem prejuízo das demais obrigações do Agente de Garantias nos termos deste Contrato, o Agente de Garantias obriga-se, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, a:

- (i) com base na análise dos documentos relativos aos Recebíveis apresentados pela Companhia e pelas SPE, verificar a elegibilidade dos Recebíveis e emitir os Relatórios do Agente de Garantias, endereçado ao Agente Fiduciário trimestralmente, bem como os respectivos fluxos financeiros futuros;
- (ii) disponibilizar os Relatórios do Agente de Garantias ao Agente Fiduciário, até o 10º (décimo) dia útil do mês calendário subsequente ao do final de cada trimestre;
- (iii) obter, observar em todos os seus aspectos relevantes e manter em vigor (ou, quando apropriado, imediatamente renovar) todas as licenças, aprovações e/ou consentimentos perante todos os órgãos e/ou autoridades governamentais da esfera federal, estadual e/ou municipal, sejam elas da administração pública direta ou indireta e de terceiros, conforme requerido pela lei brasileira, necessários para cumprir com as suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- (iv) informar imediatamente a Companhia e o Agente Fiduciário sobre quaisquer mudanças nos procedimentos e critérios utilizados para análise e avaliação dos Recebíveis;
- (v) informar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, sobre os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou (até onde seja do seu conhecimento) iminente contra si, que cause ou que se espere razoavelmente que possa causar um efeito adverso relevante no cumprimento das obrigações previstas neste Contrato; e

(vi) praticar todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato.

Cláusula Décima Segunda – Da Procuração

12.1 Sem prejuízo das demais autorizações concedidas nas Cláusulas Quinta, Sexta e Sétima deste Contrato, a Companhia e as SPE neste ato nomeiam e constituem o Banco Administrador de Contas como seu procurador, de maneira irrevogável e irretroatável, na forma do Art. 684 do Código Civil, até final liquidação de todas as obrigações assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão das Debêntures, para os fins previstos neste Contrato, com poderes específicos para a prática dos atos necessários ao cumprimento das obrigações assumidas pelo Banco Administrador de Contas neste Contrato.

Cláusula Décima Terceira – Da Substituição do Banco Administrador de Contas

13.1 O Banco Administrador de Contas poderá ser substituído por determinação dos Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. Havendo a necessidade de substituição do Banco Administrador de Contas no curso deste Contrato, o Banco Administrador de Contas continuará obrigado a exercer suas funções decorrentes do presente instrumento até a data de sua efetiva substituição, ocasião em que deverá entregar ao seu substituto todos os valores depositados pela Companhia e pelas SPE, devendo prestar contas de sua gestão à Companhia e ao Agente Fiduciário, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, permanecendo o Banco Administrador de Contas responsável pelos atos efetivamente praticados sob sua gerência durante o período de exercício da função.

13.2 O banco substituto deverá aderir integralmente aos termos e condições deste Contrato e sucederá o banco substituído em todos os direitos e obrigações aqui previstos mediante celebração de aditivo a este Contrato.

13.3 Não obstante o disposto na cláusula acima, o Banco Administrador de Contas poderá rescindir o presente Contrato mediante notificação prévia, por escrito, às demais partes, com antecedência de 30 (trinta) dias úteis, desde que não esteja inadimplente com nenhuma das obrigações contratuais aqui previstas.

Cláusula Décima Quarta – Da Adesão das SPE

14.1 As SPE, mediante Termo de Adesão celebrado conforme modelo do Anexo A, passarão a ser parte deste Contrato, acordando e reconhecendo, conforme aplicável, sua responsabilidade por todas as declarações e garantias prestadas e por todos os compromissos e obrigações assumidos.

14.1.1 O Agente Fiduciário e o Banco Administrador de Contas reconhecem, desde já, de maneira irrevogável e irretroatável, que os Termos de Adesão celebrados que lhe forem apresentados nos termos do Anexo A deste Contrato serão válidos e exequíveis a partir da data do primeiro saque de recursos da Emissão efetuado pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures para o Empreendimento elegível desenvolvido pela Sociedade signatária do Termo de Adesão.

Após a celebração do Termo de Adesão, a SPE somente deixará de fazer parte deste Contrato, com conseqüente desvinculação de sua Receita:

- (i) caso obtenha o termo de quitação devidamente assinado pelo Agente Fiduciário nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures; ou
- (ii) quando da liquidação total das Obrigações Garantidas.

Cláusula Décima Quinta – Das Disposições Gerais

15.1 Execução Específica. As obrigações assumidas neste Contrato poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 461, 632 e seguintes do Código de

Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Contrato.

15.2 Renúncia e Novação. Nenhuma ação ou omissão de qualquer das Partes importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de quaisquer das obrigações decorrentes do presente Contrato. Os direitos e recursos previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou recursos previstos em lei.

15.3 Cessão. Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, qualquer de seus direitos e obrigações previstos no presente Contrato sem o prévio e expresso consentimento da outra Parte.

15.4 Independência. Se qualquer item ou cláusula deste Contrato vier a ser considerado ilegal, inexecutável ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes na medida em que não restem prejudicados pela ilegalidade, inexecutabilidade ou ineficácia das outras disposições. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, item ou cláusula que, conforme o caso, venha substituir o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Contrato, bem como o contexto no qual o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz foi inserido.

15.5 Registro. Imediatamente após a assinatura deste Contrato, a Companhia deverá registrá-lo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e nos 30 (trinta) dias subsequentes à assinatura deste Contrato, deverá fornecer ao Agente Fiduciário uma via deste Contrato devidamente registrado.

15.6 Despesas. Fica expressamente acordado entre as Partes que todos e quaisquer custos, despesas, encargos, emolumentos e tributos relacionados à celebração e registro do presente Contrato ou de qualquer alteração correrão por conta da Companhia.



15.7 Notificação. Toda e qualquer notificação ou comunicação trocada entre as Partes, relativamente ao presente Contrato, deverá ser feita por escrito e entregue via fax, correio ou portador, para o endereço ou número de fax indicados abaixo:

Para a Companhia

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º. Andar

CEP: 51011-051 - Recife, PE

At. Sr. Marcos José Moura Dubeux

Sr. Marcos Roberto Moura Dubeux e

Sr. Gustavo José Moura Dubeux

Telefone: (081) 3087-8000

Fac-símile: (081) 3087-8029

E-mail: marcos@mouradubeux.com.br

mrd@mouradubeux.com.br

gustavo@mouradubeux.com.br

Para o Agente Fiduciário:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar

CEP: 20050-005 - Rio de Janeiro, RJ

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

Telefone: (21) 2507-1949

Fac-símile: (21) 2507-1773

E-mail: bacha@pavarini.com.br e rinaldo@pavarini.com.br



Para o Banco Administrador de Contas:

Caixa Econômica Federal



Gerente Regional de Negócios

Rua Frei Matias Tevis, 285, 1º andar - Edifício Graham Bell

CEP: 50070-450 – Recife, Pernambuco

At. Sr.: Luiz Byron Andrade Ribeiro Pessoa

Telefone: (81) 3236-9204

Fac-símile: (81) 3236-9230

E-mail: luiz.pessoa @caixa.gov.br / sr2642pe@caixa.gov.br /
eveline.martins@caixa.gov.br

Para o Agente de Garantias:

SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Credito S.A.

CNPJ: 10424031/000123

SCN, Quadra 2, Bloco D, Torre B, sala 711

CEP: 70712-904 – Brasília, DF.

At. Sr.: Marcelita M. Marinho

Telefone: (61) 3326-0820

E-mail: sscore@sscore.com.br / marcelita@sscore.com.br / adriana@sscore.com.br

15.7.1 Qualquer alteração no endereço, número de fax ou nome do departamento ou pessoa a quem é dirigida a notificação deverá ser comunicada à outra Parte, por escrito, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados de sua ocorrência.

15.7.2 Qualquer notificação ou comunicação nos termos deste Contrato será válida e considerada entregue na data de recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte à qual seja entregue ou, em caso de transmissão por fax ou correio, com aviso de recebimento.

15.8 Sucessão. O presente Contrato obriga tanto as Partes quanto seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

15.9 Alteração. O presente Contrato somente poderá ser alterado por escrito, devidamente assinado pelas Partes.

15.10 Vigência. O presente Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o pagamento integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas.

15.11 Foro. As Partes elegem o foro da Justiça Federal da Comarca do Estado de São Paulo, no Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado ou especializado que seja, como o competente para conhecer e julgar ações ajuizadas em razão deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, assinam as partes este Contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor e de mesmo efeito, as quais são também subscritas por duas testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2009.

Handwritten signatures and initials in blue ink. There are three distinct signatures: one at the top right, one in the middle left, and a larger, more elaborate one at the bottom right. There are also some smaller initials or marks scattered around.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Caixa Econômica Federal

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to read "Dipomo" and several smaller initials.



Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:


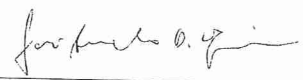
Testemunhas:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
	Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A	
	
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES	
SECRETARIO-GERAL	

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ANEXO A

TERMO DE ADESÃO

Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças

Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade com sede na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/MF”) sob o nº. 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma do seu estatuto social, doravante denominada “Companhia”;

[SPE], [sociedade por ações de capital fechado/sociedade limitada] com endereço na [•], nº [•], cidade de [•], Estado de [•], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [•], neste ato representado na forma de seu [estatuto/contrato] social, doravante denominada “SPE”; e

a SPE, e demais partes do “Instrumento Particular de Cessão e Fiduciária Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” datado de [•] de 2009, doravante denominado “Contrato de Cessão”, designadas individualmente como “Parte” e coletivamente como “Partes”.

Os termos utilizados neste Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças, doravante denominado “Termo de Adesão” que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Cessão.

Considerando que a Companhia emitiu 200 (duzentas) debêntures para distribuição pública com esforços restritos, destinada a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, em série única, não-conversíveis em ações, todas nominativas, escriturais, com prazo de 5 (cinco) anos, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com garantia real (as “Debêntures”), perfazendo o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), tudo de acordo com a “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais” (a “Escritura de Emissão das Debêntures”);



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

Considerando que a Companhia é detentora de [100% (cem por cento)/50% (cinquenta por cento)] das [ações] [quotas] da SPE];

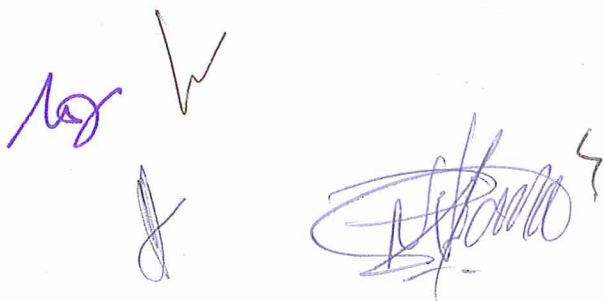
Considerando que a Companhia utilizará parte dos recursos decorrentes da emissão das Debêntures para investimento no desenvolvimento do[s] projeto[s] imobiliário[s], descrito[s] na cláusula segunda adiante (o[s] “Empreendimento[s]”), mediante [aporte de capital pela Companhia na SPE][operações de crédito para fins habitacionais][subscrição e integralização de emissões privadas de debêntures das SPE][cessão dos Recebíveis (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) da SPE] (“Operação de Repasse”);

Considerando que para assegurar o pagamento pontual e integral de quaisquer obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, tais como principal da dívida, juros, penalidades e multas, a Companhia obrigou-se a fazer com que a SPE vincule e ceda em garantia, em favor dos Debenturistas, em caráter irrevogável e irretratável, até a final liquidação de todas as obrigações assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão das Debêntures, (i) parcela da receita proveniente da comercialização, pela SPE, das unidades habitacionais autônomas que compõem o[s] Empreendimento[s], e (ii) os direitos de crédito decorrentes da Operação de Repasse;

[Considerando que em [-] de [-] de [-] foi aprovada em [assembléia de acionista][reunião de sócios] da SPE a cessão de parte de sua receita à Companhia, bem como a cessão da receita da SPE em garantia às obrigações assumidas pela Companhia na Escritura de Emissão de Debêntures].

[Considerando que a Companhia e/ou qualquer das sociedades de propósito específico controladas pela Companhia poderá ceder adicionalmente, em favor dos Debenturistas, direitos de crédito originados de outros empreendimentos que não os financiados pelas Debêntures, desde que tais direitos de crédito tenham sido avaliados por empresa independente e sejam oriundos de projetos que tenham obtido a Carta Garantia da Caixa;]

Resolvem as partes acima qualificadas celebrar o presente Termo de Adesão, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:



Cláusula Primeira – Da Adesão

1.2. Por este Termo de Adesão e na melhor forma de direito, a SPE adere ao Contrato de Cessão, comprometendo-se a observar e fazer cumprir todos os termos e condições previstos neste Termo de Adesão e no Contrato de Cessão, que declara conhecer e aceitar integralmente.

1.2.1. O presente Termo de Adesão tornar-se-á válido e exequível a partir da data do primeiro saque de recursos da Emissão efetuado pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures para o Empreendimento desenvolvido pela Sociedade.

Cláusula Segunda – Do[s] Empreendimento[s], do Crédito Cedido e das Contas da SPE

2.1. A Companhia pretende, mediante a Operação de Repasse, investir o valor de R\$ [-] ([-] reais) [montante equivalente ao Valor Financiado destinado ao empreendimento] para o desenvolvimento do[s] projeto[s] imobiliário[s] [-], [-] e [-], cuja descrição e demais documentos necessários para liberação dos recursos por parte do Agente Fiduciário foram entregues ao Agente Fiduciário em [-] de [-] de 20[-].

2.2. Por este Termo de Adesão, passam a ser incorporado ao Crédito Cedido:

- parcela da receita proveniente da comercialização, pela SPE, das unidades habitacionais autônomas que compõem [(i)] o[s] Empreendimento[s] equivalente a R\$ [•] ([•] reais)[montante equivalente ao VGV do Empreendimento], necessária à composição do fator de garantia mínimo indicado na cláusula 3.1.2 do Contrato de Cessão[, incluindo a parte da receita cedida pela SPE à Companhia por meio da Operação de Repasse] [e (ii) o empreendimento [-] (não financiado por recursos oriundos da emissão das Debêntures), doravante denominado “Empreendimento Adicional” no montante equivalente a R\$ [-] ([-] reais)][; e]
- [os direitos de crédito devidos pela SPE à Companhia decorrentes da Operação de Repasse.]

2.2.1. [De modo a comprovar a cessão de parcela da receita referente ao Empreendimento Adicional, a SPE deverá emitir, por meio da Caixa Econômica Federal, as novas



faturas para os compradores das unidades habitacionais autônomas que compõem o Empreendimento Adicional instruindo-os a efetuar os pagamentos na Conta Centralizadora indicada abaixo.]

2.3. A **Conta Centralizadora** de titularidade da SPE é mantida no Banco Administrador sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•].

2.4. A **Conta Movimento** de titularidade da SPE é mantida no Banco Administrador sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•].

2.5. Obriga-se a Sociedade, de maneira irrevogável e irretratável, a enviar à agência da Caixa Econômica Federal depositária da Conta Centralizadora (i) notificação, na forma prevista no Anexo D do Contrato de Cessão, de que a Conta Centralizadora e respectiva conta de investimento de sua titularidade foram cedidas fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão e (ii) a procuração nos termos do Anexo E do Contrato de Cessão, outorgando poderes para o Agente Fiduciário movimentar e obter informações sobre o saldo dessas contas.

Cláusula Terceira – Do Mandato

3.1. A SPE constitui a Companhia como sua procuradora, investida de poderes especiais para representar seus interesses com relação a qualquer comunicação com o Agente Fiduciário e/ou com o Banco Administrador de Contas que seja necessária nos termos do Contrato de Cessão, inclusive no que se referir a movimentações nas Contas Centralizadora e de Movimento e no investimento ou retirada das Aplicações Permitidas. Este mandato é outorgado de maneira irretratável e irrevogável, e vigorará até a liquidação das Obrigações Garantidas.

Cláusula Quarta – Do Contrato de Cessão

4.1. Ficam, desde já, incorporadas neste Termo de Adesão todas as cláusulas do Contrato de Cessão, como se aqui estivessem transcritas, as quais a SPE, neste ato, declara expressamente conhecer e aceitar e se obriga a cumprir.

Cláusula Quinta – Das Disposições Gerais

5.1. Execução Específica. As obrigações assumidas neste Termo de Adesão poderão ser objeto de execução específica, nos termos do disposto nos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem que isso signifique renúncia a qualquer outra ação ou providência, judicial ou não, que objetive resguardar direitos decorrentes do presente Termo de Adesão.

5.2. Renúncia e Novação. Nenhuma ação ou omissão de qualquer das Partes importará em renúncia de seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de quaisquer das obrigações decorrentes do presente Termo de Adesão. Os direitos e recursos previstos neste Termo de Adesão são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou recursos previstos em lei.

5.3. Cessão. Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir, no todo ou em parte, qualquer de seus direitos e obrigações previstos no presente Termo de Adesão sem o prévio e expresso consentimento da outra Parte.

5.4. Independência. Se qualquer item ou cláusula deste Termo de Adesão vier a ser considerado ilegal, inexecutável ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes na medida em que não restem prejudicados pela ilegalidade, inexecutabilidade ou ineficácia das outras disposições. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, item ou cláusula que, conforme o caso, venha substituir o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Termo de Adesão, bem como o contexto no qual o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz foi inserido.

5.5. Registro. Imediatamente após a assinatura deste Termo de Adesão, a Companhia deverá registrá-lo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e nos 30 (trinta) dias subsequentes à assinatura deste Termo de Adesão, deverá fornecer ao Agente Fiduciário uma via deste Termo de Adesão devidamente registrado.

5.6. Despesas. Fica expressamente acordado entre as Partes que todos e quaisquer custos, despesas, encargos, emolumentos e tributos relacionados à celebração e registro do presente Termo de Adesão ou de qualquer alteração correrão por conta da Companhia.

5.7. Notificação. Toda e qualquer notificação ou comunicação trocada entre as Partes, relativamente ao presente Termo de Adesão e ao Contrato de Cessão, deverá ser feita nos termos do Contrato de Cessão, por escrito e entregue via fax, correio ou portador, para o endereço ou número de fax indicados abaixo, se para a SPE:

Para a SPE:

[-]

[-], n°. [-]

CEP: [-] – [cidade], [Estado]

At. Sr.: [-]

Telefone: ([-]) [-]

Fac-símile: ([-]) [-]

E-mail: [-]

5.8. Sucessão. O presente Termo de Adesão obriga tanto as Partes quanto seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

5.9. Alteração. O presente Termo de Adesão somente poderá ser alterado por escrito, devidamente assinado pelas Partes.

5.10. Vigência. O presente Termo de Adesão entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o pagamento integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas.

5.11. Foro. As Partes elegem o foro da Justiça Federal da Comarca do Estado de São Paulo, no Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado ou especializado que seja, como o competente para conhecer e julgar ações ajuizadas em razão deste Termo de Adesão.

E, por estarem justas e contratadas, assinam as partes este Termo de Adesão, em 4 (quatro) vias de igual teor e de mesmo efeito, as quais são também subscritas por duas testemunhas.

São Paulo, [-] de [-] de 2009.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Nome:

Cargo:

[SPE]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:



ANEXO B

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ELEGÍVEIS DESENVOLVIDOS PELA COMPANHIA

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

À

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ

Ref.: Identificação dos Empreendimentos Elegíveis desenvolvidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A.

Prezados Senhores,

Comunicamos a V.Sas. que, de modo a cumprir com a cláusula 3.1.1 do “Instrumento Particular de Cessão e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” datado de [•] de 2009, doravante denominado “Contrato de Cessão”, vimos, por meio do presente instrumento, identificar o empreendimento [•] [a ser] desenvolvido pela Moura Dubeux Engenharia S.A., cuja primeira solicitação de saque foi efetuada nesta data e cujo Valor Financiado (conforme definido na “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais” datada de [•] de [•] de 2009) é de R\$ [•] ([•] reais).

Desta forma, passa a ser incorporado ao Crédito Cedido (conforme definido no Contrato de Cessão) parcela da receita desse empreendimento equivalente a R\$ [•] ([•] reais)[montante equivalente ao VGV do empreendimento] necessária à composição do fator de garantia mínimo indicado na cláusula 3.1.2 do Contrato de Cessão.

Solicitamos a sua "ciência" ao final desta, para que produza os seus efeitos e a presente cessão seja incorporada ao Contrato de Cessão.

Atenciosamente.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CIENTE:


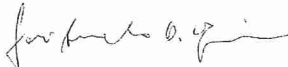
Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

RG. nº:

Nome:

RG. nº:

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
Empresa: 26 3 0001525 1	
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A	
	
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES	
SECRETARIO-GERAL	

ANEXO C

COMUNICAÇÃO DA COMPANHIA AO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA
CESSÃO DE DIREITOS DE CRÉDITO DE OUTROS EMPREENDIMENTOS
QUE NÃO OS FINANCIADOS PELAS DEBÊNTURES

São Paulo, [-] de [-] de 20[-].

À

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar

CEP: 20050-005 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Carlos Bacha

Ref.: Cessão de recebíveis de outros empreendimentos que não os financiados pelas debêntures

Prezados Senhores,

Comunicamos a V.Sas. que, de modo a cumprir com os percentuais de cessão de receita determinados na Cláusula Terceira do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” datado de [-] de 2009, doravante denominado “Contrato de Cessão”, vimos, por meio do presente instrumento, efetuar a cessão em favor da comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da Moura Dubeux Engenharia S.A., doravante denominada simplesmente como “Debenturistas”, representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., de [-]% ([-] por cento) da receita obtida com a comercialização das unidades habitacionais autônomas do empreendimento [-] (não financiado por recursos originados pela emissão das Debêntures), doravante denominado “Empreendimento Adicional”, no montante equivalente a R\$ [-] ([-])..



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

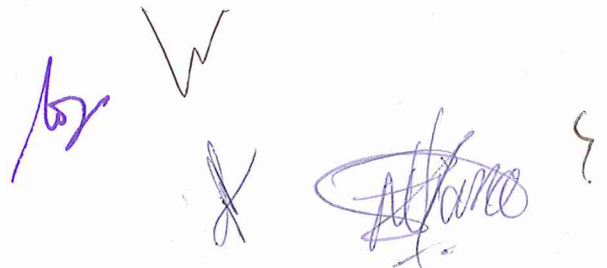
CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A


JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL



De modo a comprovar tal cessão, encaminhamos termo de adesão ao Contrato de Cessão da sociedade de propósito específico cedente.

Adicionalmente, informamos que estamos emitindo as novas faturas para os compradores das unidades habitacionais autônomas que compõem o Empreendimento Adicional instruindo-os a efetuar os pagamentos na Conta Centralizadora nº. [...], agência nº. [...] – Operação [...].

Esclarecemos também que o Valor Atribuído (conforme definido no Contrato de Cessão) da receita ora cedida será incluído no próximo relatório trimestral do Agente de Garantias nos termos do Contrato de Cessão.

Solicitamos a sua “ciência” ao final desta, para que produza os seus efeitos e a presente cessão seja incorporada ao Contrato de Cessão.

Atenciosamente.

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CIENTE:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

RG. nº:

Nome:

RG. nº:



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'W' and a signature that appears to be 'Alcides'.

ANEXO D

**NOTIFICAÇÃO DA COMPANHIA ÀS AGÊNCIAS
DAS CONTAS CENTRALIZADORAS
E DAS CONTAS CAUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS ELEGÍVEIS
ASSOCIATIVOS**

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

Ao

Sr. [•]

Gerente Geral da

Agência [•] da Caixa Econômica Federal

[endereço]

Com Cópia para

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ

Caixa Econômica Federal

Sr. Luiz Byron Andrade Ribeiro Pessoa

Rua Frei Matias Tevis, 285, 1º andar - Edifício Graham Bell

Recife, Pernambuco

Ref.: Pagamentos pela compra das unidades habitacionais autônomas do empreendimento
[•]

Prezados Senhores,

Comunicamos a V.Sas. que efetuamos a cessão em favor da comunhão de titulares das
debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da Moura Dubeux Engenharia



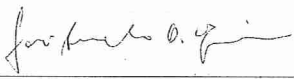
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A


JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL



S.A. (“Debenturistas”), representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), de parcela da receita obtida com a comercialização das unidades habitacionais autônomas do empreendimento [•], bem como a vinculação de tal receita ao pagamento dos valores devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A. aos Debenturistas.

Desta forma, comunicamos que a conta corrente mantida nesta agência da Caixa econômica Federal sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•] (“Conta Centralizadora [Associativa]”) e a conta investimento sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•] (“Conta Investimento”) foram caucionadas em garantia ao pagamento dos valores devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A. aos Debenturistas, e os seus saldos somente poderão ser sacados mediante autorização do Agente Fiduciário, conforme as instruções deste. Para tanto, encaminhamos procuração devidamente constituída pela qual nomeamos, em caráter irrevogável, o Agente Fiduciário como bastante procurador para ter acesso à Conta Centralizadora e a respectiva conta de investimento, podendo receber informações sobre seus saldos e movimentá-los, ficando esta agência da Caixa Econômica Federal instruída a permitir o acesso do Agente Fiduciário aos extratos da Conta Centralizadora [Associativa] e do saldo das aplicações realizadas com recursos da Conta Investimento, bem como a acatar as orientações enviadas por escrito pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Gerente Regional de Negócios de Recife, Pernambuco, da Caixa Econômica Federal, com relação a movimentações dos recursos depositados.

Não obstante a procuração acima mencionada, a Moura Dubeux Engenharia S.A. poderá, a qualquer momento, [(i) transferir valores da Conta Centralizadora para a Conta Centralizadora da Companhia e (ii)] movimentar os saldos da Conta Centralizadora para a Conta Investimento e vice-versa, bem como investir o saldo da Conta Investimento na aquisição de quotas do Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo, administrado pela Caixa Econômica Federal.

[Por fim, comunicamos também que todos os valores a serem debitados da conta corrente mantida nesta agência da Caixa econômica Federal sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•] (“Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo”) que garante o financiamento na modalidade de crédito associativo sejam creditados na Conta Centralizadora Associativa.]

Solicitamos a sua "ciência" ao final desta, para que produza os seus efeitos e obrigando-se ao seu fiel cumprimento.

Atenciosamente.

[[Moura Dubeux Engenharia S.A. [SPE]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CIENTE:

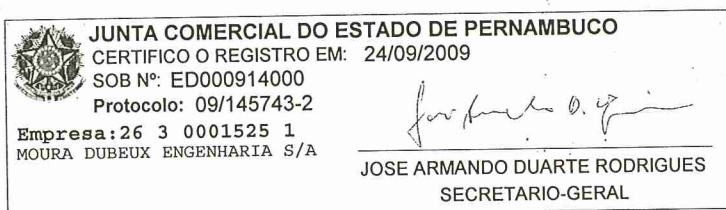
[.]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO E

PROCURAÇÃO POR INSTRUMENTO PARTICULAR AO AGENTE FIDUCIÁRIO

OUTORGANTE: [Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade com sede na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº. 12.049.631/0001-84, neste ato representada na forma de seu estatuto social][[SPE], [sociedade por ações de capital fechado/sociedade limitada] com endereço na [•], nº [•], cidade de [•], Estado de [•], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], neste ato representado na forma de seu [estatuto/contrato] social];

OUTORGADO: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representado na forma de seu contrato social;

a Outorgante confere ao Outorgado poderes exclusivos e específicos para, junto à CAIXA, Agência _____, movimentar a conta corrente nº _____ (e/ou) a conta investimento nº _____, podendo receber informações sobre seus saldos e movimentá-los.

[Local], [•] de [•] de 20[•].

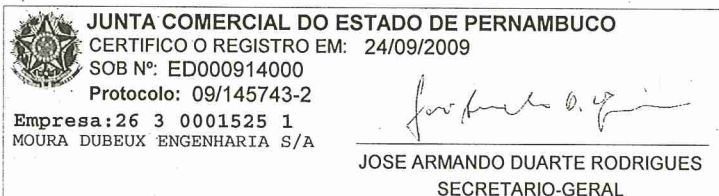
[MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.][SPE]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'W' and several other stylized marks.

ANEXO F

**NOTIFICAÇÃO DA COMPANHIA ÀS AGÊNCIAS
DAS CONTAS CENTRALIZADORAS
INFORMANDO SOBRE A AFETAÇÃO DA CONTA CENTRALIZADORA**

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

Ao

Sr. [•]

[Gerente Geral da]

Agência [•] da Caixa Econômica Federal

Com Cópia para

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ

Caixa Econômica Federal


Sr. Luiz Byron Andrade Ribeiro Pessoa

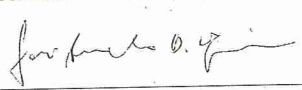
Rua Frei Matias Tevis, 285, 1º andar - Edifício Graham Bell

Recife, Pernambuco

Ref.: Constituição de patrimônio de afetação

Prezados Senhores,

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
	Empresa: 26 3 0001525 1 MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A


JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

162

W

X

[Signature]

3

Comunicamos a V.Sas. que constituímos patrimônio de afetação sobre o empreendimento [•], nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Desta forma, comunicamos que a conta corrente mantida nesta agência da Caixa Econômica Federal sob o nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•] (“Conta Centralizadora”), caucionadas em garantia ao pagamento dos valores devidos pela Moura Dubeux Engenharia S.A. à comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da Moura Dubeux Engenharia S.A.. (“Debenturistas”), representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Agente Fiduciário”), somente poderão ser movimentadas pela [Moura Dubeux Engenharia S.A.][SPE] após a obtenção do habite-se do empreendimento afetado e mediante autorização do Agente Fiduciário, não sendo mais permitido à [Moura Dubeux Engenharia S.A.][SPE] movimentar seu saldo ou aplicá-lo em investimentos.

Solicitamos a sua “ciência” ao final desta, para que produza os seus efeitos e obrigando-se ao seu fiel cumprimento.

Atenciosamente,

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CIENTE:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

RG. nº:

Nome:

RG. nº:



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

ANEXO G

MODELO DO ARQUIVO MAGNÉTICO A SER ENVIADO MENSALMENTE AO AGENTE DE GARANTIAS

LEIAUTE - AGENTE DE GARANTIA

Abaixo estão relacionados os três tipos de registros necessários para verificação da elegibilidade dos recebíveis de contratos de financiamento imobiliário. No Registro tipo 1 são solicitadas as informações das unidades de todos os empreendimentos. No Registro tipo 2 são solicitadas as informações das unidades vendidas. E, finalmente, o Registro tipo 3 são solicitadas as datas e valores de vencimento e pagamento (se não estiver pago informar zeros) de todas as parcelas (será gerado um registro por parcela) desde a data da concessão do crédito até a data atual.

Registro Tipo 1 - este registro conterá os dados de todas as unidades do empreendimento

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	É o identificador do registro	Fixo e igual a "1"
Posição do arquivo	Texto	8	Data da geração do arquivo	Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	É o identificador do empreendimento	
Nome do Modulo do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Modulo do Empreendimento	Texto	10	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Tipo do Empreendimento	Texto	1	registro da incorporação	S/N
Número da Unidade	Texto	10	É o identificador da unidade vendida	
Unidade permutada	Texto	1	É o identificador unívoco da operação	S/N

Unidade vendida	Texto	1	É o identificador unívoco da operação	3/N
Valor de Venda	Número	11	Valor de Venda	Nove inteiros com duas casas decimais
Data do Habite-se	Texto	8	Data da emissão do Habite-se	Formato DDMMAAAA
Objeto da debênture	Texto	1	Informa se a unidade é objeto da debênture	S/N
Status	Texto	20	não preencher	

Registro Tipo 2 - este registro conterá os dados das unidades vendidas

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	É o identificador do registro	Fixo e igual a "2"
Posição do arquivo	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	É o identificador do empreendimento	
Nome do Modulo do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Modulo do Empreendimento	Texto	10	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Número da Unidade	Texto	10	É o identificador da unidade vendida	
Número do contrato	Texto	20	É o identificador unívoco da operação	
Código de Identificação do Cliente	Texto	20	Número de identificação Cliente	Tomador do crédito
Tipo de Cliente	Número	1	Identifica se PF ou PJ	1 - PF ; 2 - PJ
CPF/CNPJ	Número	14	Número do CPF/CNPJ do cliente	Número sem caracter
Nome do Cliente	Texto	30	Nome do cliente	Tomador do crédito
Data do contrato	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Data do distrato	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Data de Quitacao	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Tipo de Quitação	Número	1		1 - Repasse; 2- Liquidação Antecipada; 3 - Repasse Associativo
Valor de Quitação	Número	11	Valor de liquidação	Nove inteiros com duas casas decimais
Valor do financiamento	Número	11	Valor do financiamento	Nove inteiros com duas casas decimais
Prazo de financiamento	Número	3	Número de meses do financiamnto	Três inteiros
Indexador	Texto	4	Tipo de indexador (TR, IGPM,	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'W' and several stylized signatures.

			...)	
Taxa de juros	Número	4		Dois inteiros com duas casas decimais
UF imóvel financiado	Texto	2	UF do imóvel financiado	
Cidade do imóvel financiado	Texto	30	Cidade do imóvel financiado	
CEP imóvel financiado	Texto	9	CEP do imóvel financiado	Formato xxxxx-xxx
Ciência da cessão pela contraparte	Texto	1		S/N

Registro Tipo 3 - este registro conterá as informações de cada prestação do financiamento


(deverá haver um registro para cada prestação desde a primeira até o mês atual)

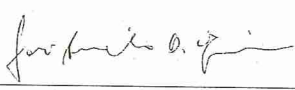
Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	É o identificador do registro	Fixo e igual a "3"
Posição do arquivo	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	É o identificador do empreendimento	
Nome do Modulo do Empreendimento	Texto	50	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Modulo do Empreendimento	Texto	10	É o identificador do modulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Tipo do Empreendimento	Texto	1	Se tem registro de incorporação	S/N
Número da Unidade	Texto	10	É o identificador da unidade vendida	
Número do contrato	Texto	20	É o identificador unívoco da operação	
Código de Identificação do Cliente	Texto	20	Número de identificação Cliente	Tomador do crédito
Tipo de Cliente	Número	1	Identifica se PF ou PJ	1 - PF ; 2 - PJ
CPF/CNPJ	Número	14	Número do CPF/CNPJ do cliente	Número sem caracter
Nome do Cliente	Texto	30	Nome do cliente	Tomador do crédito
Tipo de Prestação	Texto	2	Tipo de prestação	I - Intercalada, M - Mensal, S - Sinal, C - Chaves
Data vencimento prestação	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Data pagamento prestação	Texto	8		Formato DDMMAAAA (zeros se não estiver paga)
Valor Original devido	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais






Handwritten signatures and marks:

- Signature: *W*
- Signature: *108*
- Signature: *8*
- Signature: *Depana*
- Mark: *9*

no vencimento				
Valor da Atualização (juros e correções)	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais
Valor a Pagar	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais
Valor Pago	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais
Saldo Devedor Cliente	Número	11		Nove inteiros com duas casas decimais
Prazo remanescente	Número	3	Número de meses a pagar	Três inteiros


JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
 CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
 SOB Nº: ED000914000
 Protocolo: 09/145743-2
 Empresa: 26 3 0001525 1
 MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A


 JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
 SECRETARIO-GERAL


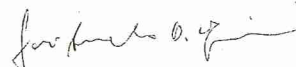
Anexo II

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

MODELO

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas em Garantia

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
	Empresa: 26 3 0001525 1 MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
	
	JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES SECRETARIO-GERAL

108

W

X



3

Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [Denominação social da SPE] em Garantia

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

I. Parte[s] Garantidora[s]:

Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade com sede na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/MF”) sob o nº. 12.049.631/0001-84, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, conforme previsto em seu Estatuto Social, doravante denominada “MDE”[ou “Parte Garantidora”];

[[*], sociedade com sede na Cidade de [-], Estado de [-], na [-], inscrita no CNPJ/MF sob o nº. [-], neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, conforme previsto em seu [Contrato/Estatuto] Social, doravante denominada em conjunto com MDE, “Partes Garantidoras”;]

do outro lado,

II. Parte Garantida:

Comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da MDE, doravante denominada simplesmente “Parte Garantida”, neste ato representada por **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, doravante denominado “Agente Fiduciário”; (a Parte Garantidora, a Parte Garantida e o Agente Fiduciário, em conjunto, as “Partes”);

e ainda;

III. Interveniente anuente:

[Denominação social da SPE], [sociedade anônima/por quotas de responsabilidade limitada] com sede na Cidade de [-], Estado de [-], na [-], CEP [-], inscrita no CNPJ/MF sob o nº. [-], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada “SPE”; e

Considerando:

que a MDE emitiu 200 (duzentas) debêntures para distribuição pública para investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, em série única, não-conversíveis em ações, todas nominativas, escriturais, com prazo de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com garantia real (“Debêntures”), perfazendo o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais (“Escritura de Emissão de Debêntures”);

que os recursos decorrentes da emissão das Debêntures serão utilizados no financiamento de até 90% (noventa por cento) do custo total de desenvolvimento de unidades habitacionais cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro Habitacional (“SFH”);

que, em [-] de [-] de [-], foi constituída a SPE com o objetivo de desenvolver o empreendimento [-], o qual é elegível para ser financiado com recursos da emissão das Debêntures;

que a MDE obrigou-se, na Escritura de Emissão de Debêntures, a dar em garantia as ações ou quotas das sociedades de propósito específico a serem financiadas com recurso da emissão das Debêntures; e

que [as Partes Garantidoras são/a MDE é] detentora[s] de 100% (cem por cento) das [ações] [quotas] da SPE ;

Resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [denominação social da SPE] em Garantia, doravante denominado “Contrato”, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Constituição da Alienação Fiduciária

1.1. Em garantia do integral cumprimento das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo pela MDE perante o Agente Fiduciário por força da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos e prorrogações e por força deste Contrato (“Obrigações Garantidas”), a[s] Parte[s] Garantidora[s] aliena[m] fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, neste ato, nos termos do [Art. 40 da Lei 6.404/76] e [Art. 1.057 parágrafo único do Código Civil] Art. 66-B da Lei 4.728/65 com nova redação dada pelo Art. 55 da Lei 10.931/04, e posteriores alterações, e nos termos do art. 1.361 do Código Civil, [.] [ações/quotas] da SPE, representativas de 100% (cem por cento) do capital total da SPE de sua titularidade, (doravante denominadas simplesmente “[Ações/Quotas]”), no valor nominal de R\$[.] ([.]) cada, totalizando o montante de R\$ [.]([.]).

1.1.1. A[s] Parte[s] Garantidora[s] declara[m], neste ato, que as [Ações/Quotas] encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, podendo ser alienadas fiduciariamente, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, não havendo no [Estatuto Social/Contrato Social] da SPE, ou em eventuais acordos de seus [acionistas/sócios] ou quaisquer outros documentos, qualquer restrição à alienação fiduciária, penhor ou venda das [Ações/Quotas].

1.1.2. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário fornecerá, ou encaminhará para o endereço de correspondência da[s] Parte[s] Garantidora[s] e da SPE, o respectivo termo de quitação e liberação da garantia constituída por este instrumento.

Cláusula Segunda – Da Garantia

2.1 Em caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do § 3º, do Art. 66-B da Lei 4.728/65, com nova redação dada pelo Art. 55 da

Lei 10.931/04, efetuar a cessão e transferência extrajudicial das [Ações/Quotas], a seu exclusivo critério, aplicando o produto obtido com a alienação das [Ações/Quotas] na amortização ou liquidação dos débitos da MDE. Para tanto, o Agente Fiduciário fica constituído de todos os poderes necessários para, de forma irrevogável e irretroatável, para negociar preço, condições de pagamento, prazos, receber valores, transigir, dar recibos e quitação e, ainda, efetuar a transferência da propriedade das [Ações/Quotas] da SPE, podendo, inclusive, requerer que seja promovida a averbação [no Livro de Registro de Ações Nominativas da SPE] [da alteração do Contrato Social na Junta Comercial do Estado de [.]], comprometendo-se a[s] Parte[s] Garantidora[s], pelo presente Contrato, a tomar as providências necessárias para que a SPE realize referido registro, podendo inclusive o Agente Fiduciário fazê-lo em nome da[s] Parte[s] Garantidora[s]. Em qualquer caso, o Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para sempre realizar quaisquer operações de alienação das [Ações/Quotas] em condições comercialmente razoáveis.

2.1.1 A[s] Parte[s] Garantidora[s] declara[m] estar ciente e de acordo com todos os termos do presente instrumento, desde já anuindo com toda e qualquer alienação, cessão, disposição ou transferência das [Ações/Quotas] decorrente da excussão da presente garantia, independentemente de quem seja seu novo titular, renunciando a qualquer direito de preferência a que lhe seja outorgado, no presente ou no futuro.

2.1.2 A[s] Parte[s] Garantidora[s] e a SPE se comprometem a tomar as providências necessárias para que esta realize os registros da transferência da titularidade das [Ações/Quotas], em razão da excussão da presente garantia pelo Agente Fiduciário.

2.2 O Agente Fiduciário poderá executar, judicial ou extrajudicialmente, o presente instrumento, bem como efetuar a alienação das [Ações/Quotas] independentemente de outros avisos, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, no caso de descumprimento pela MDE das Obrigações Garantidas ou, conforme o caso, na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento ou na data de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.2.1 A prática, pelo Agente Fiduciário, de qualquer ato para a alienação das [Ações/Quotas], bem como a execução das Debêntures, não prejudicará nem reduzirá o seu direito de adotar quaisquer outros procedimentos, alternada ou simultaneamente, que visem à satisfação compulsória das Obrigações Garantidas.

Cláusula Terceira – Produto da Excussão da Garantia

3.1 O produto total apurado com a eventual alienação das [Ações/Quotas], nos termos da Cláusula Segunda acima, será aplicado no pagamento das Debêntures e seus acessórios, contratuais ou legais, conforme for devido, suportando a[s] Parte[s] Garantidora[s] todas as despesas razoáveis e comprovadas que o Agente Fiduciário tiver que incorrer com essa negociação.

3.1.1 Se houver saldo devedor remanescente, deverá ele ser imediatamente coberto pela MDE, que se obriga a pagar o que for devido nos 2 (dois) dias úteis que se seguirem à data em que lhe for dada, por escrito, ciência do montante do saldo devedor, exceto se houver contestação justificada da MDE com relação ao montante do saldo devedor. Na hipótese de contestação justificada, será paga a parcela incontroversa no prazo acima e as partes negociarão de boa fé no sentido de buscar um acordo quanto à parcela controversa no prazo de até 5 (cinco) dias.

3.1.2 Havendo saldo credor, será ele colocado à disposição da[s] Parte[s] Garantidora[s] pelo Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que o produto da cessão e transferência das [Ações/Quotas] tiver sido recebido pelo Agente Fiduciário.

Cláusula Quarta – Obrigações da[s] Parte[s] Garantidora[s]

4.1 Declara[m] e reconhece[m] a[s] Parte[s] Garantidora[s] que a alienação fiduciária das [Ações/Quotas] em garantia em favor do Agente Fiduciário é condição determinante para a liberação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures para uso da MDE. Neste sentido, obriga[m]-se a[s] Parte[s] Garantidora[s] a entregar ao Agente Fiduciário, uma cópia autenticada [do Livro de Registro de Ações Nominativas devidamente atualizado] [da alteração contratual e sua averbação na Junta Comercial do Estado de [.]], nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

4.1.1 Obriga[m]-se também a[s] Parte[s] Garantidora[s] a, em caráter irrevogável e irretratável, sob pena do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e da execução desta garantia, a:

- (a) tão somente promover a liberação das [Ações/Quotas] e/ou de outras que venham a ser entregues em alienação fiduciária por força do presente instrumento ou de seus eventuais aditivos ou aditamentos, assim como a baixa da presente alienação fiduciária, com expressa autorização prévia, por escrito, do Agente Fiduciário, sendo que qualquer ato contrário ao aqui disposto será considerado nulo de pleno direito;

- (b) manter em seus arquivos, na sua sede social, cópia do presente Contrato;
- (c) adotar todas as demais providências relativamente às [Ações/Quotas] que lhe forem razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário; e
- (d) manter, durante toda a vigência deste Contrato, 100% (cem por cento) das [Ações/Quotas] de emissão da SPE, de sua titularidade, sujeita ao ônus em favor do Agente Fiduciário, conforme estabelecido neste Contrato.

Cláusula Quinta – Aumento de Capital da SPE

5.1 Nos casos de aumento de capital da SPE, mediante subscrição e integralização em dinheiro ou em bens, as novas [ações/quotas] daí decorrentes passarão a integrar automaticamente a presente garantia, obrigando-se a[s] Parte[s] Garantidora[s] a sempre acompanhar tais aumentos de capital, mantendo a sua participação na SPE, obrigando-se ainda a entregar ao Agente Fiduciário cópia autenticada de via registrada da ata de reunião da assembléia que deliberar o referido aumento de capital.

5.1.1 Fica desde já estabelecido entre as partes que nenhuma responsabilidade poderá ser atribuída ao Agente Fiduciário pela ocorrência de prescrição de direitos decorrentes das [Ações/Quotas] que estejam em seu poder, cabendo exclusivamente à[s] Parte[s] Garantidora[s] a obrigação de praticar os atos necessários à interrupção da prescrição de tais direitos.

Cláusula Sexta - Renúncia

6.1 A propositura ou não, pelo Agente Fiduciário, de qualquer ação, medida, procedimento ou processo para exigir o cumprimento de parte ou da totalidade das Obrigações Garantidas e/ou executar a presente alienação fiduciária, não afetará ou diminuirá o direito do Agente Fiduciário de propor qualquer ação ou processo contra a MDE, para a cobrança de qualquer quantia devida em virtude das Obrigações Garantidas e/ou deste instrumento.

Cláusula Sétima – Averbação

7.1 O presente Contrato será arquivado na sede da SPE, que se compromete a observá-lo integralmente.

7.2 A[s] Parte[s] Garantidora[s] e a SPE comprometem-se a efetuar, na data de assinatura deste Contrato, [o registro da alienação fiduciária, objeto deste Contrato, no Livro de Registro de Ações Nominativas da SPE, nos seguintes termos: “[.] ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, emitidas pela [denominação social da SPE] representativas de 100% (cem por cento) do capital social da [denominação social da SPE], estão alienadas fiduciariamente à Comunhão de Titulares das Debêntures objeto da Primeira Emissão Pública de Debêntures da Moura Dubeux Engenharia S.A, representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 15.227.994/0001-50”], [a alteração do Contrato Social da [denominação social da SPE], formalizando a alienação fiduciária da totalidade de quotas da SPE para a Parte Garantida, representada pelo Agente Fiduciário, e a posterior averbação de tal alteração do Contrato Social na Junta Comercial do Estado de [.]].

Cláusula Oitava – Registro

8.1 O Agente Fiduciário, às expensas da[s] Parte[s] Garantidora[s], efetuará o registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo. A SPE efetuará o registro do presente Contrato junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de sua sede, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de assinatura do presente instrumento.

8.1.1. Caso a sede da SPE coincida com a sede do Agente Fiduciário, o registro de que trata esta cláusula 8.1. será feito apenas uma vez, pela SPE e às expensas da[s] Parte[s] Garantidora[s].

Cláusula Nona – Disposições Gerais

9.1 Sem prejuízo da garantia prestada neste instrumento, das demais garantias prestadas ou de outras que venham a ser prestadas, o Agente Fiduciário poderá utilizar, reter ou compensar quaisquer outras importâncias, garantias, títulos ou valores que tenha ou venha a ter em seu poder, a qualquer título, pertencentes à[s] Parte[s] Garantidora[s], aplicando-os na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, na hipótese de mora ou inadimplemento por parte da MDE, observadas

as condições deste instrumento e demais condições acordadas entre a SPE, a AMDE, e o Agente Fiduciário.

9.2 Execução Específica. Este Contrato será regido e interpretado pelas leis brasileiras, especialmente os Art. 461 e 632 do Código de Processo Civil, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. Para fins e efeitos legais, este Contrato, assinado por duas testemunhas, constitui-se em título executivo extrajudicial, cobrável através de processo de execução nos termos do Art. 585, II do Código de Processo Civil.

9.3 Vigência. Este Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o pagamento integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas.

9.4 Sucessão. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

9.5 Despesas. Todas as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário nos termos deste instrumento, inclusive para a alienação das [Ações/Quotas], para pagamento de taxas e comissões usuais, e eventuais despesas de remessas e de telecomunicações e/ou outras quaisquer, bem como aquelas necessárias à segurança e regularização de seu crédito e de suas garantias, inclusive as de registro deste instrumento e respectivo anexo junto aos Cartórios competentes, serão de total, única e exclusiva responsabilidade da[s] Parte[s] Garantidora[s].

9.6 Alteração. O presente Contrato somente poderá ser alterado por escrito, devidamente assinado pelas Partes.

9.7 Notificações. As comunicações a serem enviadas nos termos deste Contrato, se feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo os respectivos originais ser encaminhados até 5 dias úteis após o envio da mensagem. Se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes da qualificação a seguir:

Para o Agente Fiduciário:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

CEP: 20050-005 Rio de Janeiro, RJ

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

Telefone: (21) 2507-1949

Fac-símile: (21) 2507-1773

E-mail: pavarini@pavarini.com.br

Para a Moura Dubeux Engenharia S.A

Rua: Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar

CEP: 51011-051 - Recife, PE

At.: Sr. Marcos José Moura Dubeux, Sr. Gustavo José Moura Dubeux e Sr. Marcos Roberto Dubeux

Telefone: (081) 3087-8000

Fac-símile: (081) 3087-8029

E-mail: marcos@mouradubeux.com.br

mrd@mouradubeux.com.br

gustavo@mouradubeux.com.br

Para a [denominação social da SPE]

Rua: [.]

CEP: [.] - [.] [.]

At. Sr.: [.]

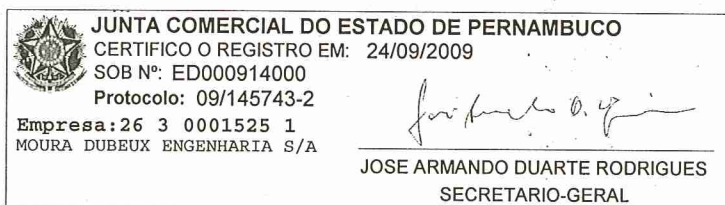
Telefone: [.] [.]

Fac-símile: [.] [.]

E-mail: [.]

9.8 Foro. Fica eleito, como foro competente para dirimir qualquer controvérsia oriunda deste Contrato, o foro central da Comarca de [São Paulo], no Estado de [São Paulo], com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que possa ser.

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco, segue página de assinaturas



Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [denominação social da SPE] em
Garantia, celebrado entre a Moura Dubeux Engenharia S.A., a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a
[denominação social da SPE], datado de [.] de [.] de 2009.

E, por estarem justas e acordadas, assinam as Partes o presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo perante as duas testemunhas adiante assinadas.

São Paulo, [.] de [.] de 2009.

Comunhão dos Titulares das Debêntures

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[Sociedade Parceira]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[Denominação social da SPE]

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

CPF:

RG:

Nome:

Cargo:

Nome:

CPF:

RG:



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL


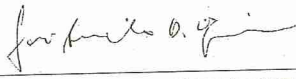
Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large 'W' and several illegible signatures.

Anexo III



MODELO

Escritura Pública de Constituição de Hipoteca

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
Empresa: 26 3 0001525 1	
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A	
	
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES	
SECRETARIO-GERAL	

139

✓



Livro nº [.]

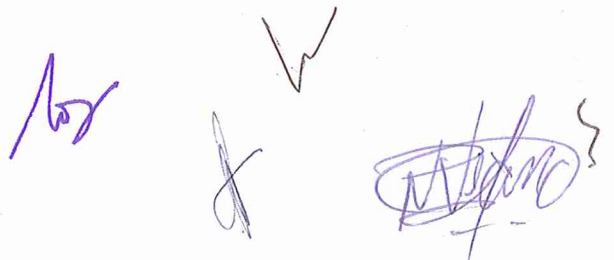
Folhas: [.]

PROT.AUX. [.]

**ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA EM
GARANTIA DE ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE
DEBÊNTURES**

S A I B A M quantos virem esta **Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Escritura de Emissão Pública de Debêntures** que, aos [.] do mês de [.] do ano de [.] da Era Cristã, nesta Cidade de [.] Estado de [.] República Federativa do Brasil, perante mim, **Tabelião Substituto**, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE DEVEDORA E HIPOTECANTE**, doravante designada simplesmente **“DEVEDORA”** ou **“HIPOTECANTE”**, **Moura Dubeux Engenharia S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, Bairro Pina, CEP 51011-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 12.049.631/0001-84, constituída em 03 de junho de 1987, na forma de sociedade limitada, e, posteriormente, em 09 de março de 2007, transformada em sociedade por ações, registrada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco, sob o nº NIRE 26.3.000.1525.1, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por seus representantes legais, [.] [qualificação], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [.] e do CNPF/MF nº [.] residente e domiciliado da Cidade de [.] e [.] [qualificação], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [.] e CPF/MF nº [.] residente e domiciliado da Cidade de [.] Estado de [.] ambos com endereço profissional em [.] ficando todos os documentos acima referidos arquivados neste Cartório na pasta de documentos de escritura nº [.] e, de outro lado, como **OUTORGADO CREDOR**, doravante designado simplesmente **“CREDOR”**, a comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª emissão pública de debêntures da Devedora, neste ato representada por Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 15.227.994/0001-50, com seu Contrato Social consolidado aos [.] dias do mês de [.] do ano de [.] registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de

Janeiro, sob o nº [...], em [...] de [...] de [...], e protocolo nº [...], neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por seus representantes legais, [...], [qualificação], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [...] e CPF/MF nº [...], residente e domiciliado da Cidade de [...], Estado de [...], e [...], [qualificação], portador da Cédula de Identidade R.G. nº [...] e CPF/MF nº [...], ambos residentes e domiciliados na Cidade de [...], Estado de [...], ambos com endereço profissional em [...], ficando todos os documentos acima referidos arquivados neste Cartório na pasta de documentos de escritura nº [...], sob o nº [...]. Então, pelas partes contratantes, falando cada uma por sua vez, foi declarado o seguinte: 1. Que a Devedora emitiu 200 (duzentas) debêntures nominativas, escriturais, não conversíveis em ações da Devedora, em série única, no valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Debêntures") perfazendo um total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). As Debêntures serão remuneradas segundo a variação da Taxa Referencial, acrescida de um cupom, revisado a cada período de capitalização de (i) 8,36% (oito inteiros e trinta e seis centésimos por cento) a.a. para a parcela dos recursos da emissão não liberadas para uso pela Companhia, equivalente à soma dos saldos da Conta de Liquidação e do Saldo Bloqueado, ou para a parcela que for utilizada para financiar as unidades habitacionais com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, e (ii) 10,45% (dez inteiros e quarenta 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 Sistema Financeiro Habitacional, incidentes sobre o valor nominal unitário não amortizado e pagos em parcelas semestrais sendo a primeira efetuada após seis meses da data de emissão, devidamente corrigido na forma determinada na **Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais ("Escritura de Emissão de Debêntures")** para desenvolvimento de projetos imobiliários pela Devedora. O vencimento das Debêntures dar-se-á no prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, quando a Devedora deverá proceder à liquidação total das Debêntures que ainda se encontrarem em circulação, pelo seu valor nominal unitário acrescido do montante



referente ao período de capitalização e da remuneração. As demais condições e obrigações relativas à obrigação em tela constarão da Escritura de Emissão de Debêntures, cujos termos e condições as partes signatárias do presente instrumento declaram conhecer integralmente. 2. Que, em garantia do fiel cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, que foram assumidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures e demais anexos e documentos dela integrantes e decorrentes, sem prejuízo das garantias anteriormente ou concomitantemente constituídas ou das que venham a sê-lo, a Devedora, nos termos dos artigos 1.473 e seguintes do Código Civil Brasileiro, dá ao Credor, em **HIPOTECA (“Hipoteca”)**, sem concorrência de terceiros, o imóvel adiante descrito e caracterizado, do qual é proprietária e legítima possuidora, que declara possuir livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dívidas, impostos, taxas, encargos judiciais ou extrajudiciais, o qual seja: Matrícula nº [...] do Cartório de Registros de Imóveis de [...] – [Ofício], Tabelionato e Registros Públicos – **Imóvel: [descrição]** 2.1. O Imóvel Hipotecado está cadastrado no [INCRA/Prefeitura/SPU] sob o nº. [...], Módulo Fiscal: [...] Nº de Mód. Fiscais: [...];-fração mínima de parcelamento: [...] ha., área registrada [...]; classificação: Pequena Propriedade, indicações para localização do imóvel [rural/urbano]: [...] 2.2. O Imóvel Hipotecado está cadastrado na Secretaria da Receita Federal sob o NIRF nº [...], tendo sido apresentada a certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial [rural/urbana] expedida em [...] com validade até [...]. 2.3. O imóvel acima foi adquirido [forma de aquisição] em [...] de [...] de [...]. O imóvel acima descrito e caracterizado será doravante designado simplesmente “Imóvel Hipotecado”. Para os fins e efeitos do artigo 1.484 do Código Civil, fica atribuído ao Imóvel Hipotecado o valor de R\$ [...] ([...] reais), valor este ajustado como base para arrematações, adjudicações e remições, sem a necessidade de nova avaliação. 3. A Devedora declara, expressamente, assumindo responsabilidade civil e penal, que o Imóvel Hipotecado encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas, dívidas e litígios, inclusive tributos, taxas ou encargos, federais, estaduais ou municipais, até a presente data, responsabilizando-se por quaisquer débitos que venham a ser apurados, e que não existem ações fundadas em direito real ou pessoal, reipersecutórias ou outros ônus, que possam recair sobre o Imóvel Hipotecado. 4. O Credor tem plena ciência de que sobre o Imóvel Hipotecado está sendo desenvolvida uma incorporação imobiliária com finalidade residencial e que as respectivas frações ideais de terreno, correspondentes às futuras unidades autônomas do empreendimento, foram ou serão compromissadas a venda a terceiros, com o que expressamente anui neste ato. 5. A

Devedora obriga-se a cumprir todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou a serem assumidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e seus respectivos aditivos, aditamentos e prorrogações (“Obrigações Garantidas”). 6. A Hipoteca ora constituída será válida e eficaz desde a sua assinatura, considerando-se formalmente em sua devida ordem com o registro da presente Escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis, devendo assim permanecer até o integral pagamento e cumprimento, pelo Hipotecante, de todas as Obrigações Garantidas. 7. A Hipoteca ora constituída ou a fração ideal e respectivas acessões do Imóvel Hipotecado deverão ser liberadas do gravame hipotecário pelo Credor mediante entrega de termo de cancelamento de hipoteca à Companhia, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. 8. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, serão integral e automaticamente aplicáveis à presente Escritura, passando a constituir parte integrante desta como se aqui transcritos. 9. A Devedora admite, confirma e confessa que todas as quantias devidas ao Credor na forma das Debêntures e da presente Escritura serão sempre líquidas e certas, tudo sem prejuízo do direito do Credor de promover a execução da Hipoteca ora constituída. Fica certo, portanto, que a Devedora constituir-se-á em mora sempre que deixar de, nos prazos devidos, cumprir qualquer das obrigações ou encargos que tiver assumido ou que venham a ser exigíveis, ainda que pelo seu vencimento antecipado. 9.1. Vindo a incidir em mora, a Devedora ficará obrigada, a partir de então, pelo tempo que a mora perdurar e sobre todos os valores devidos, a pagar ao Credor todos os valores devidos em virtude das Debêntures, acrescidos de (i) multa moratória convencional de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança. 10. A Hipoteca ora constituída abrange todas as instalações, acessões, pertenças benfeitorias, construções e melhoramentos existentes no Imóvel Hipotecado, presentes ou futuros, entendendo-se como acessórios, para efeitos de penhora e execução, quaisquer faturamentos, rendas ou aluguéis que o Imóvel Hipotecado, na época, estiverem produzindo. O Credor reserva-se ao direito de proceder à avaliação do Imóvel Hipotecado e, indicando tal reavaliação uma depreciação, deterioração ou perda do Imóvel Hipotecado ou desta Hipoteca, a Devedora obriga-se a, em 05 (cinco) dias da notificação neste sentido, oferecer ao Credor outros imóveis ou bens que, se aceitos, passarão a garantir integralmente as obrigações assumidas na



Escritura de Emissão de Debêntures. As avaliações de que trata esta Cláusula serão realizadas por pessoas ou empresas idôneas e tecnicamente qualificadas, escolhidas em conjunto pelas partes, correndo as respectivas despesas às custas da Devedora.

11. Além das declarações contidas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste instrumento, obriga-se a Devedora a: (a) administrar o Imóvel Hipotecado de maneira adequada, mantendo-o em perfeitas condições e livre de invasões ou turbações a qualquer título, defendendo e garantindo os direitos do Credor sobre as frações ideais do Imóvel Hipotecado contra reivindicações de qualquer pessoa; (b) manter em situação regular o Imóvel Hipotecado em relação a impostos, encargos ou outras contribuições de natureza municipal, estadual ou federal e apresentar os comprovantes de pagamento ao Credor quando por este solicitados; (c) não instituir quaisquer ônus sobre o Imóvel Hipotecado de qualquer natureza, durante a vigência da presente Hipoteca, mantendo o Imóvel Hipotecado livre de quaisquer ônus e encargos, com exceção da presente Hipoteca; (d) manter cobertura de seguro para o Imóvel Hipotecado, suas construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, contra todos os riscos, incluindo, mas não se limitando a, incêndio, danos e destruição, durante o período transcorrido entre a presente data até a plena liberação, pelo Credor, da Hipoteca ora constituída, nomeando o Credor como o beneficiário nas correspondentes apólices de seguro; (e) apresentar cópia das apólices em que o Credor figure como beneficiário, nos termos do item (d) acima; (f) informar imediatamente ao Credor qualquer fato que possa depreciar ou afetar o Imóvel Hipotecado e, se assim entender o Credor, substituir as garantias prestadas nesta escritura; (g) promover a substituição da Hipoteca em caso de perda do Imóvel Hipotecado; e (h) manter a validade, eficácia e exequibilidade da presente Hipoteca, até que todas as Obrigações Garantidas sejam plenamente satisfeitas.

12. Ainda em virtude da presente Hipoteca, a Devedora expressamente renuncia em favor do Credor a qualquer privilégio legal que possa prejudicar o exercício dos direitos do Credor e obrigando-se a apresentar ao Credor, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar desta data, o comprovante de ingresso e prenotação desta escritura, para registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e obter todos os registros e averbações necessários para a formalização da Hipoteca, ou ainda, em relação a quaisquer construções, instalações, melhorias, acessões, pertenças e benfeitorias, presentes ou futuras, relacionadas ao Imóvel Hipotecado, dentro do período de 30 (trinta) dias a contar desta data.

13. A Devedora, neste ato declara e garante ao Credor que: (a) possui plenos poderes e autorizações para celebrar a presente Escritura, assim como para cumprir com suas obrigações e

Imóvel Hipotecado; (j) imediatamente substituirá e/ou complementará a Hipoteca ora constituída, se houver uma deterioração no valor do Imóvel Hipotecado, a qualquer título, ou se este estiver sujeito a qualquer forma de restrição, constrição ou penhora em processo judicial ou administrativo, ocasionando uma redução no valor econômico da Hipoteca que ora recai sobre eles; (l) preservará a integridade da Hipoteca ora constituída, defendendo-a contra eventuais ações ou demandas de terceiros, a qualquer título. A qualquer tempo e periodicamente, mediante solicitação do Credor e exclusivamente às expensas da Devedora, deverá imediatamente celebrar com o Credor e formalizar todos os demais instrumentos e documentos, assim como praticar todos os demais atos, que venham a ser razoavelmente solicitados para a obtenção ou preservação integral dos benefícios relativos à presente Hipoteca e dos direitos e poderes nela previstos. Todos os custos e despesas com relação à outorga ou manutenção dos direitos reais de garantia aqui previstos, incluindo despesas legais e outros custos e despesas razoáveis relativos à outorga, registro, aperfeiçoamento, manutenção e continuidade de tais direitos reais de garantia, ou à preparação, celebração, registro ou arquivamento de documentos que o Credor venha a solicitar, deverão ser pagos pela Devedora imediatamente após recebimento dos respectivos documentos comprobatórios de tais custos e despesas; (m) não celebrará ou tornar-se-á sujeita a qualquer obrigação contratual que possa afetar sua capacidade de cumprir, ou pretenda impedir que cumpra, com as disposições deste instrumento; (n) será a única e exclusiva responsável pelo integral pagamento de quaisquer impostos que possam vir a ser devidos ou exigíveis em relação a qualquer parcela do Imóvel Hipotecado, ou de outra forma relacionados na Escritura de Emissão de Debêntures e a esta Hipoteca; (o) manterá esta Hipoteca válida e eficaz até que tenha sido plenamente liberada pelo Credor, que todas as Obrigações Garantidas tenham sido plenamente satisfeitas, e que nada mais seja devido ao Credor, em razão da Escritura de Emissão de Debêntures; (p) cumprirá com todas as obrigações relativas a seguros, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (q) sem prejuízo do disposto no item (b) da Cláusula 11 acima, pagará todos os impostos, tributos, contribuições, encargos, taxas, incidências ou outras exigências em instância municipal, estadual ou federal, relativamente ao Imóvel Hipotecado, incluindo, sem limitação, o [Imposto Territorial Rural/ Imposto Territorial Predial e Urbano] devido, apresentado ainda periodicamente nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, ao Credor ou a terceiros por este indicados, cópias dos comprovantes de todos os respectivos pagamentos. 13.1. Caso a Devedora não quite em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou

}

venham a incidir sobre o Imóvel Hipotecado, conforme estabelecido no item (q) da Cláusula 13 acima, poderá fazê-lo o Credor, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-lo das quantias despendidas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o recebimento de notificação para tanto, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, sob pena de, sobre tais quantias, incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor despendido. **13.2.** Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel Hipotecado, ou na ocorrência de sinistro total ou parcial do seguro descrito no item (d) da Cláusula 11 acima, o Credor fará jus à indenização ou ao pagamento que couber, do poder expropriante, da seguradora ou de quem de direito, cujo valor, como fruto da garantia ora constituída, será utilizado para amortização ou solução do saldo devedor das Debêntures. A Devedora obriga-se a utilizar quaisquer valores recebidos, nos termos supra, para a amortização do saldo devedor existente decorrente das Debêntures. **13.3.** A Devedora obriga-se a pagar, de forma pontual, os prêmios devidos em relação ao seguro tratado no item (d) da Cláusula 11 acima, apresentando ao Credor os comprovantes do pagamento em até 05 (cinco) dias da data limite para pagamento do prêmio das respectivas apólices, sempre antes do prazo de expiração da validade destas. Caso a Devedora deixe de renovar ou atrase o pagamento dos prêmios de seguro a que se refere esta Cláusula, poderá fazê-lo o Credor, exigindo o valor respectivo da Devedora, acrescido dos encargos moratórios previstos nesta Escritura e na Escritura de Emissão de Debêntures, calculados desde a data do pagamento do prêmio de seguro pelo Credor até o efetivo reembolso do valor devido, ficando também esse valor garantido pela Hipoteca ora constituída. O Credor, na qualidade de beneficiário do seguro aqui referido, poderá receber, total ou parcialmente, a indenização paga pela companhia seguradora em caso de ocorrência de sinistro com relação ao Imóvel Hipotecado, aplicando tais recursos na amortização ou solução da dívida, colocando o remanescente, se houver, à disposição da Devedora. **14.** Que o descumprimento pela Devedora de qualquer das obrigações previstas neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, ou ainda em seus respectivos aditamentos, aditivos e prorrogações, dará ao Credor a faculdade de promover a imediata execução da presente garantia a fim de ressarcir eventuais desembolsos ou despesas decorrentes das Debêntures, incluindo juros, multa e demais encargos de mora, verificados entre a data do desembolso até a data de seu efetivo pagamento. **15.** A presente garantia hipotecária poderá ser imediatamente executada, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, para o fim da plena e imediata exigibilidade

3

de toda a dívida, compreendendo os valores de principal e acessórios, nos seguintes casos, que as partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para o aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Devedora, tornando mais oneroso o risco assumido pelo Credor, além de outros previstos em lei e na Escritura de Emissão de Debêntures: (i) se a Devedora deixar de cumprir qualquer obrigação assumida nesta Escritura ou na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive, mas não limitando às hipóteses de inadimplemento da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) se a Devedora tornar-se insolvente, sofrer legítimo protesto de títulos, de valor substancial e relevante, requerer ou tiver requerida a falência, ou se lhe for movida ação ou execução, notadamente hipotecária, ou ainda, se for ajuizada medida que possa afetar os direitos creditórios ou a garantia ora constituída; (iii) se a Devedora apresentar plano de recuperação extrajudicial ou requerer recuperação judicial, independentemente da homologação judicial do plano ou do deferimento do processamento da recuperação; (iv) se o Imóvel Hipotecado for objeto de qualquer modalidade de alienação ou oneração, locação ou comodato, sem prévia e expressa anuência do Credor; (v) na ocorrência de qualquer tipo de falsidade ou inexatidão nas declarações da Devedora efetivadas na presente Escritura; (vi) caso a Devedora, tendo sido justificadamente notificada a substituir a presente garantia hipotecária, deixar de fazê-lo; (vii) na hipótese de ocorrer o vencimento antecipado das Debêntures; e (viii) se na matrícula do Imóvel Hipotecado for averbada certidão de ajuizamento de execução de que trata o artigo 615-A do Código de Processo Civil, sem que a Devedora substitua a garantia nos moldes estipulados na Cláusula 17 adiante. 16. No caso de vencimento antecipado das Debêntures, conforme estipulado na Cláusula 15 desta Escritura, o Credor poderá executar a presente garantia hipotecária, na forma da legislação aplicável, utilizando-se, indistintamente, de quaisquer dos procedimentos previstos no Código de Processo Civil. O produto originado da excussão da garantia, conforme aqui previsto, será imputado primeiro ao pagamento de juros, multas e despesas e, ao final, ao pagamento do principal devido, quando vencida qualquer das Obrigações Garantidas, ainda que antecipadamente. 17. Fica desde já certo e ajustado que a Devedora, mediante solicitação fundamentada e por escrito do Credor, deverá substituir a garantia hipotecária, no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento de tal aviso na hipótese de perda do Imóvel Hipotecado, ou ainda se este for objeto ou ameaçado de penhora, seqüestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda se sofrer turbção, esbulho ou tornar-se inábil, impróprio, imprestável ou insuficiente para assegurar o cumprimento das obrigações de

responsabilidade da Devedora. **18.** Que qualquer tolerância do Credor quanto ao descumprimento das obrigações assumidas pela Devedora não constituirá perdão, renúncia, novação ou alteração do pactuado, sendo que o pagamento de quota com vencimento posterior não leva à presunção do pagamento das quotas anteriores. **19.** Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da presente garantia hipotecária com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela Devedora ou por terceiros, podendo o Credor executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas ao ressarcimento de todas e quaisquer quantias devidas pela Devedora em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures ou desta Escritura, ficando ainda estabelecido que a execução da presente Hipoteca independerá de qualquer providência preliminar por parte do Credor, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. **20.** A presente Hipoteca obriga tanto as partes contratantes quanto seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora junto ao Credor nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações. **21.** A Devedora arcará com todas as despesas decorrentes desta Escritura, devendo entregar ao Credor em até 15 (quinze) dias o primeiro traslado desta Escritura devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis competente, além da certidão de inteiro teor da matrícula do Imóvel Hipotecado constando o registro da presente Hipoteca, na qual se certifique que esta foi constituída em primeiro grau, sem concorrência de terceiros e que não existem quaisquer ônus, hipotecas, alienações, compromissos de compra e venda, penhoras, arrestos, seqüestros ou semelhantes relativos ao Imóvel Hipotecado. Para tanto deverá efetuar todas as diligências necessárias, autorizando e requerendo as partes ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os registros e averbações necessárias à plena formalização desta Hipoteca. **22.** Fica eleito o foro da situação do Imóvel Hipotecado como sendo o único competente para processar e julgar todas as questões e controvérsias oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. **23.** A Devedora também declara, sob responsabilidade civil e criminal, que possui, nesta data, patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos (i) perante o Instituto Nacional de Seguro Social, referente às contribuições sociais e previdenciárias, (ii) débitos trabalhistas, (iii) tributos municipais, estaduais e



4

federais, e demais credores privilegiados a que se refere o parágrafo único do artigo 1.422 do Código Civil Brasileiro. Na hipótese da eventual execução da presente garantia hipotecária, a Devedora se obriga expressamente a manter a presente garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia de juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos. 24. Declara, finalmente, a Devedora, ser de sua responsabilidade, no que concerne aos imóveis que possui, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer natureza ou espécie, existentes ou que de futuro venham a existir sobre os imóveis ora objetivados. De como assim disseram, dou fé, então pediram-me que lhes lavrasse esta escritura, sendo-me exibidos, ainda, os seguintes documentos: (i) a certidão, em forma reprográfica, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, que fica arquivada neste Cartório, da qual não consta que sobre o Imóvel Hipotecado, existam ações reais ou pessoais reipersecutórias; (ii) a Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND), expedida via Internet, pelo site www.mpas.gov.br, do INSS - Instituto Nacional da Seguridade Social, tendo tal certidão o n.º [...] [data], válida por [...] ([...]) dias, em nome da Devedora, que fica arquivada neste Cartório; e, (iii) a Certidão Negativa de Tributos Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, sob n.º [...], expedida em [data], válida por [...] ([...]) dias, em nome da Devedora, que fica arquivada, juntamente com a confirmação via internet, neste Cartório, ficando todos os documentos acima referidos arquivados neste Cartório. As partes consignaram sua plena anuência ao teor da presente Escritura, autorizando todos os registros e averbações necessários à fiel e cabal validade da Hipoteca ora constituída. (Escritura lavrada sob minuta apresentada) E, de como assim o disseram e outorgaram, dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei esta **Escritura Pública**, que, lida às partes e porque a acharam em tudo conforme, a aceitam e assinam, o representante legal da Outorgante Devedora e os representantes legais da Outorgada Credora. Certifico que foram observadas todas as exigências prescritas pelo art. 215 do Código Civil de 2002, ficando dispensadas presença de testemunhas nos termos do §5º do mesmo dispositivo legal. Esta escritura somente é válida com selo de autenticidade e fiscalização aposto abaixo do traslado respectivo e se não contiver nenhuma rasura. Eu, (a) [...], escrevente autorizado, procedi a identificação das partes contratantes, digitei e subscrevi. Eu, (a) [...] – **Tabelião Substituto**, subscrevo e assino em público e raso, nesta data. aa) [representantes da Devedora]. [representantes do Credor]. Está conforme com o original, dou fé.

Em testemunho da verdade

Tabelião Substituto



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel

Instrumento Particular de Cessão em Garantia de Direitos de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel

Pelo presente instrumento particular, as partes, de um lado,

I. Parte Garantidora:

Moura Dubeux Engenharia S.A., sociedade com sede na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, n.º 467, 13º andar, CEP 51011-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/MF”) sob o n.º 12.049.631/0001-84, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, conforme previsto em seu Estatuto Social, doravante denominada “MDE” ou “Parte Garantidora”;


do outro lado,

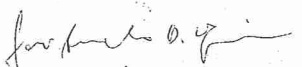
II. Parte Garantida:

Comunhão de titulares das debêntures objeto da primeira emissão pública de debêntures da MDE, doravante denominada simplesmente “Parte Garantida”, neste ato representada por **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social, doravante denominado simplesmente “Agente Fiduciário” (a Parte Garantidora, a Parte Garantida e o Agente Fiduciário, em conjunto, as “Partes”),

e ainda,

III. Interveniente anuente:

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB N.º: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
	Empresa: 26 3 0001525 1 MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A


JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL





O O O O O O O O O O
O O O O O O O O O O
O O O O O O O O O O
O O O O O O O O O O
O O O O O O O O O O
O O O O O O O O O O
O O O O O O O O O O
O O O O O O O O O O

[[Denominação social do promitente-vendedor do imóvel], [sociedade anônima/por quotas de responsabilidade limitada] com sede na Cidade de [-], Estado de [-], na [-], CEP [-], inscrita no CNPJ/MF sob o nº. [-], neste ato representado na forma de seus atos constitutivos][nome e qualificação do vendedor e do cônjuge, caso o vendedor seja pessoa física], doravante denominado “Promitente-vendedor”; e

Considerando:

que a MDE emitiu 200 (duzentas) debêntures para distribuição pública para investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, em série única, não-conversíveis em ações, todas nominativas, escriturais, com prazo de 60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com garantia real (“Debêntures”), perfazendo o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais (“Escritura de Emissão de Debêntures”);

que os recursos decorrentes da emissão das Debêntures serão utilizados no financiamento de até 90% (noventa por cento) do custo total de desenvolvimento de unidades habitacionais cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro Habitacional (“SFH”);

que a MDE e o Promitente-vendedor celebraram o Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel [-], de matrícula nº [-], do Cartório de Registros de Imóveis de [-] – [Ofício], Tabelionato e Registros Públicos, cadastrado no [INCRA/Prefeitura/SPU] sob o nº. [-], Módulo Fiscal: [-] Nº de Mód. Fiscais: [-];-fração mínima de parcelamento: [-] ha., área registrada [-]; classificação: Pequena Propriedade, indicações para localização do imóvel [rural/urbano]: [-], cadastrado na Secretaria da Receita Federal sob o NIRF nº [-] (“Imóvel”) em [-] de [-] de 20[-] (“Contrato de Promessa de Compra e Venda”); e

que a MDE obrigou-se, na Escritura de Emissão de Debêntures, a ceder em garantia os direitos irrevogáveis e irretratáveis relativos aos Contratos de Promessa de Compra e Venda de imóveis;

Resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão em Garantia dos Direitos do Contrato de Promessa de Compra e Venda, doravante denominado simplesmente “Contrato”, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Cessão de Direitos em Garantia

1.2. Em garantia do integral cumprimento das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo pela MDE perante o Agente Fiduciário por força da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos e prorrogações e por força deste Contrato (“Obrigações Garantidas”), a Parte Garantidora cede em garantia ao Agente Fiduciário, neste ato, nos termos do Art. 66-B da Lei 4.728/65 com nova redação dada pelo Art. 55 da Lei 10.931/04, e posteriores alterações (“Lei nº 4.728/65”), e nos termos do Art. 1.361 do Código Civil (“Cessão”), os direitos irrevogáveis e irretratáveis do Contrato de Promessa de Compra e Venda, incluindo os de uso e incorporação imobiliária do Imóvel (“Direitos Cedidos”).

1.2.1. A Parte Garantidora declara, neste ato, que (i) tem bastantes poderes para celebrar este Contrato e para cumprir com as suas obrigações aqui estabelecidas, nos termos de seus documentos societários e do Art. 66-B da Lei 4.728/65, e nos termos do Art. 1.361 do Código Civil, (ii) os Direitos Cedidos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou gravames, podendo ser cedidos, empenhados ou vendidos, judicial ou extrajudicialmente, bem como que não há no Contrato de Promessa de Compra e Venda, ou em quaisquer outros documentos, qualquer restrição à cessão, penhor ou venda dos Direitos Cedidos, e (iii) a celebração deste Contrato, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização pela MDE dos atos aqui contemplados não causam o vencimento antecipado de qualquer contrato ou acordo que a vincule.

1.2.2. O Promitente-vendedor anui, neste ato, com a presente Cessão.

1.2.3. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário fornecerá, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Parte Garantidora, o respectivo termo de quitação e liberação da garantia constituída por este instrumento.

Cláusula Segunda – Da Garantia

2.3 Em caso de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário poderá, nos termos do § 3º, do Art. 66-B da Lei 4.728/65, efetuar a cessão e transferência extrajudicial da titularidade dos Direitos Cedidos, a seu exclusivo critério, aplicando o produto obtido com a alienação destes na amortização ou liquidação dos débitos da MDE. Para tanto, o Agente Fiduciário fica constituído de todos os poderes necessários para, de forma irrevogável e irretratável, negociar preço, condições de pagamento, prazos, receber valores, transigir, dar recibos e quitação e, ainda, efetuar a transferência da titularidade dos Direitos Cedidos. Em qualquer caso, o Agente Fiduciário envidará seus melhores esforços para sempre realizar quaisquer operações de alienação da titularidade dos Direitos Cedidos em condições comercialmente razoáveis.

2.3.1 A Parte Garantidora declara estar ciente e de acordo com todos os termos do presente instrumento e, desde já, anui com toda e qualquer alienação, cessão, disposição ou transferência dos Direitos Cedidos decorrente da excussão da presente garantia pelo Agente Fiduciário, independentemente de quem seja seu novo titular, e renuncia a qualquer direito de preferência que lhe tenha sido outorgado.

2.3.2 O Promitente-vendedor declara estar ciente e de acordo com todos os termos do presente instrumento e, desde já, anui com toda e qualquer alienação, cessão, disposição ou transferência da titularidade dos Direitos decorrente da excussão da garantia pelo Agente Fiduciário, independentemente de quem seja seu novo titular, e renuncia a qualquer direito de preferência a que lhe tenha sido outorgado.

2.3.3 A Parte Garantidora e o Promitente-vendedor se comprometem a tomar as providências necessárias para efetuar os registros da transferência da titularidade dos Direitos Cedidos, bem como do registro do próprio Imóvel quando da efetiva venda deste em razão da excussão da presente garantia pelo Agente Fiduciário.

2.4 O Agente Fiduciário poderá executar, judicial ou extrajudicialmente, o presente instrumento, bem como efetuar a alienação dos Direitos Cedidos, independentemente de outros avisos, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, no caso de descumprimento, pela MDE, das Obrigações Garantidas ou, conforme o caso, na ocorrência

de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4.1 A prática, pelo Agente Fiduciário, de qualquer ato para alienação dos Direitos Cedidos, bem como a execução das Debêntures, não prejudicará nem reduzirá o seu direito de adotar quaisquer outros procedimentos, alternada ou simultaneamente, que visem à satisfação compulsória das Obrigações Garantidas.

Cláusula Terceira – Produto da Excussão da Garantia

3.2 O produto apurado com a eventual alienação dos Direitos Cedidos, nos termos da Cláusula Segunda acima, será aplicado no pagamento das Obrigações Garantidas, suportando a Parte Garantidora todas as despesas razoáveis e comprovadas que o Agente Fiduciário tiver incorrido na excussão da garantia.

3.2.1 Se houver saldo devedor remanescente, deverá ele ser imediatamente coberto pela MDE, que se obriga a pagar o valor devido nos 2 (dois) dias úteis que se seguirem à data em que lhe for dada, por escrito, ciência do montante do saldo devedor, exceto se houver contestação justificada da MDE com relação a tal montante. Na hipótese de contestação justificada, será paga a parcela incontroversa no prazo acima e as Partes negociarão de boa fé um acordo quanto à parcela controversa no prazo de até 5 (cinco) dias.

3.2.2 Havendo saldo credor, será ele colocado à disposição da Parte Garantidora pelo Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que o produto da cessão e transferência dos Direitos Cedidos tiver sido recebido pelo Agente Fiduciário.

Cláusula Quarta – Obrigações da Parte Garantidora

4.2 Obriga-se a Parte Garantidora, em caráter irrevogável e irretratável, sob pena do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e da execução desta garantia, a:

- (e) pagar pontualmente todos os tributos, contribuições ou outras taxas, atuais ou futuras, incidentes sobre os Direitos Cedidos, e pagar, ou fazer com que sejam pagos, todos e quaisquer valores que, caso não sejam pagos, possam resultar na criação de um ônus ou gravame sobre os Direitos Cedidos ou de outra forma diminuir o seu valor; e
- (f) tão somente promover a liberação dos Direitos Cedidos, com expressa autorização prévia, por escrito, do Agente Fiduciário, sendo que qualquer ato contrário ao aqui disposto será considerado ineficaz perante a Parte Garantida e/ou o Agente Fiduciário;
- (g) praticar todos os atos necessários para manter a validade e eficácia da presente Cessão e permitir que a Parte Garantida exerça quaisquer direitos, poderes e faculdades que lhe foram outorgados de acordo com o presente Contrato;
- (h) adotar todas as demais providências relativamente aos Direitos Cedidos que lhe forem razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário;
- (i) manter, durante toda a vigência deste Contrato, a totalidade dos Direitos Cedidos sujeita ao ônus em favor do Agente Fiduciário, conforme estabelecido neste Contrato; e
- (j) constituir a hipoteca do Imóvel no momento em que for aperfeiçoada a transferência do Imóvel nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

Cláusula Quinta –Renúncia

6.2 A propositura ou não, pelo Agente Fiduciário, de qualquer ação, medida, procedimento ou processo para exigir o cumprimento de parte ou da totalidade das Obrigações Garantidas e/ou executar a presente cessão em garantia, não afetará ou diminuirá o direito do Agente Fiduciário de propor qualquer ação ou processo contra a MDE, para a cobrança de qualquer quantia devida em virtude das Obrigações Garantidas.

Cláusula Sexta – Registro

6.2 O Agente Fiduciário, às expensas da Parte Garantidora, efetuará o registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de [--]. A Parte Garantidora efetuará o registro do presente Contrato junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de sua sede, assim como promoverá a averbação deste instrumento à margem da matrícula do Imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de assinatura do presente instrumento.

Cláusula Sétima – Disposições Gerais

9.9 Sem prejuízo da garantia prestada neste instrumento, das demais garantias prestadas ou de outras que venham a ser prestadas, o Agente Fiduciário poderá utilizar, reter ou compensar quaisquer outras importâncias, garantias, títulos ou valores que tenha ou venha a ter em seu poder, a qualquer título, pertencentes à Parte Garantidora, aplicando-as na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, na hipótese de mora ou inadimplemento por parte da MDE, observadas as condições deste instrumento e demais condições acordadas entre a Parte Garantidora e o Agente Fiduciário.

9.10 Execução Específica. Este Contrato será regido e interpretado pelas leis brasileiras, especialmente os artigos 461 e 632 do Código de Processo Civil, comportando execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. Para fins e efeitos legais, este Contrato, assinado por duas testemunhas, constitui-se em título executivo extrajudicial, cobrável através de processo de execução nos termos do Art. 585, II do Código de Processo Civil.

9.11 Vigência. Este Contrato entra em vigor na presente data e permanecerá em pleno vigor e efeito até o pagamento integral de todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas.

9.12 Sucessão. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

9.13 Despesas. Todas as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário nos termos deste instrumento, inclusive para a alienação da titularidade dos Direitos, para pagamento de taxas e comissões usuais, e eventuais despesas de remessas e de telecomunicações e/ou outras quaisquer, bem como aquelas necessárias à segurança e regularização de seu crédito e de suas garantias, inclusive as de registro deste instrumento e respectivo anexo junto aos Cartórios competentes, serão de total, única e exclusiva responsabilidade da Parte Garantidora.

9.14 Alteração. O presente Contrato somente poderá ser alterado por escrito, devidamente assinado pelas Partes.

9.15 Notificações. As comunicações a serem enviadas nos termos deste Contrato, se feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo os respectivos originais ser encaminhados até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes da qualificação a seguir:

Para o Agente Fiduciário:

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar

CEP: 20050-005 Rio de Janeiro, RJ

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

Telefone: (21) 2507-1949

Fac-símile: (21) 2507-1773

e-mail: pavarini@pavarini.com.br

Para a Moura Dubeux Engenharia S.A

Rua: Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 467, 13º andar

CEP: 51011-051 - Recife, PE

At.: Sr. Marcos José Moura Dubeux e Sr. Gustavo José Moura Dubeux Marcos Roberto Dubeux

Telefone: (081) 3087-8000

Fac-símile: (081) 3087-8029

E-mail: marcos@mouradubeux.com.br

mrd@mouradubeux.com.br

gustavo@mouradubeux.com.br

Para o [Promitente-vendedor]

[.]

CEP: [.] – [.], [.]

At. Sr.: [.]

Telefone: [.] [.]

Fac-símile: [.] [.]

E-mail: [.]

9.16 Foro. Fica eleito, como foro competente para dirimir qualquer controvérsia oriunda deste Contrato, o foro central da Comarca de [.] no Estado de [.] com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que possa ser.

O restante da página foi intencionalmente deixado em branco, segue página de assinaturas

*Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão em Garantia de
Direitos de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel, celebrado entre a
Moura Dubeux Engenharia S.A., a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. e o [Promitente-vendedor], datado de [.] de [.] de 20 [.]*

E, por estarem justas e acordadas, assinam as Partes o presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo perante as duas testemunhas adiante assinadas.

São Paulo, [.] de [.] de 20[.].

Comunhão dos Titulares das Debêntures

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Moura Dubeux Engenharia S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[Promitente-vendedor [e cônjuge]]

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

CPF:

RG:

Nome:

Cargo:

Nome:

CPF:

RG:



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB N°: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL


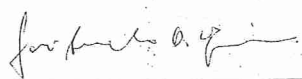
Anexo V

MODELO

Relatório do Agente de Obras para saques iniciais

Logo da empresa		RELATÓRIO PARA SAQUES INICIAIS	
EMPREENDIMENTO ELEGÍVEL:			
CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO VALIDADO (ANEXO A):	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	
ATRASO NO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DA OBRA?	<input type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	
% EXECUTADO DO CRONOGRAMA FÍSICO DA OBRA:	_____ %		
CUSTO DE PRODUÇÃO TOTAL:	R\$ _____		
CUSTO DE PRODUÇÃO / UNID HABITACIONAL (ENQUADRADA SFH):	R\$ _____		
VALOR FINANCIADO (90% CUSTO DE PRODUÇÃO):	R\$ _____		
VALOR DE SAQUE INICIAL (LIMITADO A 20% DO VALOR FINANCIADO):	R\$ _____		
DECLARAÇÃO			
<p>De modo a cumprir com as obrigações assumidas na Cláusula 4.2.1, item (ii) da "Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais", datada de [•] de [•] de 2009, vimos, por meio do presente instrumento, declarar que fomos contratados pela Moura Dubeux Engenharia S.A. para acompanhamento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Elegível acima identificado, por meio da emissão de relatórios trimestrais.</p>			
_____ Data		_____ Profissional responsável - CREA	
		_____ [Empresa contratada]	

ANEXO V

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO		
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009		
	SOB Nº: ED000914000		
	Protocolo: 09/145743-2		
	Empresa: 26 3 0001525 1		
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A			
		JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES	
		SECRETÁRIO-GERAL	






ANEXO A do Modelo de Relatório do Agente de Obras para saques iniciais


Logo da empresa

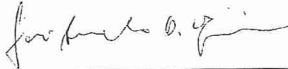
CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DA OBRA

INCORPORAÇÃO:
CONSTRUÇÃO:
EMPREENDIMENTO:
END:

Cód. Tarefa	Descrição	Unidade	Quant.	Valor Unitário	Valor Parcial	Peso	% Executado	1		2		N	
								% Mensal	% Acumulado	% Mensal	% Acumulado	% Mensal	% Acumulado
001	PROJETOS	vb	1	R\$ -	R\$ -								
002	ESTUDOS	vb	1	R\$ -	R\$ -								
003	LICENÇAS, TAXAS E EMOLUMENTOS	vb	1	R\$ -	R\$ -								
004	SERVIÇOS PRELIMINARES	vb	1	R\$ -	R\$ -								
005	MOVIMENTO DE TERRA	vb	1	R\$ -	R\$ -								
006	FUNDAÇÃO	vb	1	R\$ -	R\$ -								
007	ESTRUTURA	vb	1	R\$ -	R\$ -								
008	ALVENARIA/FECHAMENTO	vb	1	R\$ -	R\$ -								
009	IMPERMEABILIZAÇÃO/ISOLAMENTO	vb	1	R\$ -	R\$ -								
010	REVESTIMENTO DE PISO	vb	1	R\$ -	R\$ -								
011	REVESTIMENTO DE PAREDE	vb	1	R\$ -	R\$ -								
012	REVESTIMENTO DE TETO	vb	1	R\$ -	R\$ -								
013	REVESTIMENTO EXTERNO	vb	1	R\$ -	R\$ -								
014	ESQUADRIAS	vb	1	R\$ -	R\$ -								
015	VIDROS	vb	1	R\$ -	R\$ -								
016	INSTALAÇÕES	vb	1	R\$ -	R\$ -								
017	PINTURA	vb	1	R\$ -	R\$ -								
018	DIVERSOS	vb	1	R\$ -	R\$ -								
019	SEGURANÇA DO TRABALHO	vb	1	R\$ -	R\$ -								
020	CUSTOS INDIRETOS - PESSOAL	vb	1	R\$ -	R\$ -								
TOTAL				R\$ -	-	0,000%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
				R\$ -	-			R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

Data: _____ Profissional responsável - CREA: _____ [Empresa contratada]: _____

 **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO**
CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
SOB Nº: ED000914000
Protocolo: 09/145743-2
Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A


JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

Anexo VI

MODELO

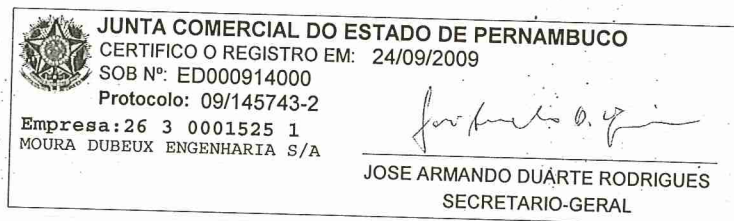
Relatório do Agente de Garantias para saques iniciais

CARTA AGENTE DE GARANTIA - Primeira Liberação
Cálculo do Valor Máximo de Financiamento
Posição do Relatório: XX/XX/XXXX

Empreendimento	VG Total A= B+C	VG Unidades Enquadradas no SFH B	VG Não Enquadradas no SFH C	90% do Custo de Produção(1) D	Valor Provável Financiamento (B/A)* D	% mínimo de comercialização atendido(2)
	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	

(1) Informação oriunda do Relatório do Agente de Obras

(2) Considerado unidades com valor de comercialização menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH



Anexo VII

MODELO

Solicitação de saque e declarações da Companhia

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

À

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

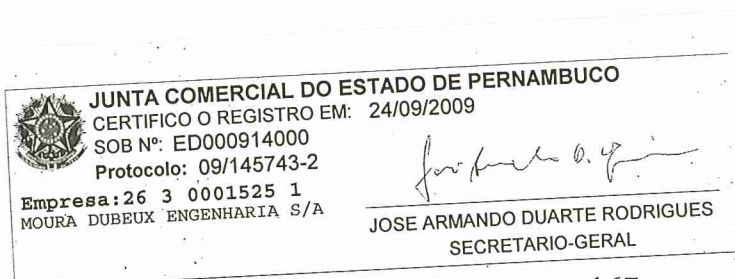
Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ

Ref.: Solicitação de saque de recursos da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A.

Prezados Senhores,

Solicitamos o saque de R\$ [•] ([•] reais) para o financiamento do empreendimento [•] para o qual apresentamos a documentação exigida nos termos da Cláusula 4.2 da “Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais”, datada de [•] de [•] de 2009 (“Escritura de Emissão de Debêntures”) [nesta data/em [•] de [•] de 20[•]].



Solicitamos que o valor seja transferido para a [Conta Movimento de [nossa] titularidade [da [denominação da SPE]] informada [em nosso Termo de Adesão ao] Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças datado de [•] de [•] de 20[•]] [conta nº. [•], agência nº. [•] – Operação [•] da Caixa Econômica Federal (“Conta Caução de Empreendimento Elegível Associativo”), aberta em virtude da inclusão do empreendimento no crédito associativo, o que atestamos por meio da carta garantia emitida pela Caixa Econômica Federal que segue anexa].

Comunicamos a V.Sas. que, de modo a cumprir com as obrigações assumidas na Cláusula [4.2.2, item (xii)/4.2.3, item (ii)] da Escritura de Emissão de Debêntures, vimos, por meio do presente instrumento, declarar que: .

- (i) A Companhia não está inadimplente com as obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) Até a data deste pedido de liberação de recursos, não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado descritas na Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (iii) As declarações e garantias apresentadas pela Moura Dubeux Engenharia S.A. na Escritura de Emissão de Debêntures permanecem válidas e regulares nesta data.

Solicitamos assim, que seja enviado à Caixa Econômica Federal a autorização para transferência do valor solicitado para a Conta Movimento identificada no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças” datada de [•] de [•] de 2009.

Atenciosamente,

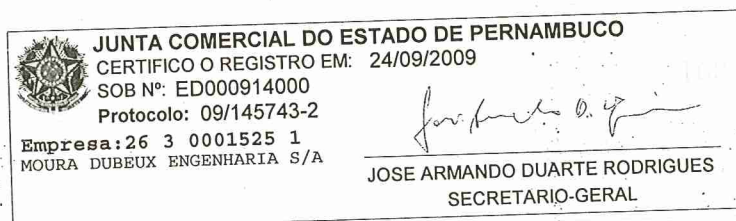
Moura Dubeux Engenharia S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:


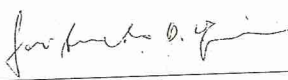


Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'W' and several cursive signatures.

Anexo VIII

MODELO

Relatório Trimestral do Agente de Obras de acompanhamento do cronograma dos Empreendimentos Elegíveis

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
Empresa: 26 3 0001525 1	
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A	
	
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES	
SECRETARIO-GERAL	

Logo da
empresa

RESUMO RAO PARA AGENTE FIDUCIÁRIO

EMPREENDIMENTO ELEGÍVEL:

CRONOGRAMA FÍSICO VALIDADO (ANEXO A):

☐ Sim

☐ Não

% EXECUTADO DO CRONOGRAMA FÍSICO:

____%

ATRASSO NO CRONOGRAMA FÍSICO:

☐ Sim

☐ Não

% DE ATRASO:

____%

☐ Não Aplicável

% MÁXIMO DO VALOR FINANCIADO QUE PODERÁ SER LIBERADO:

☐ 20%

☐ 40%

☐ 60%

☐ 80%

☐ 100%

CUSTO DE PRODUÇÃO TOTAL:

R\$ _____

VALOR FINANCIADO (90% CUSTO DE PRODUÇÃO):

R\$ _____

VALOR DO SAQUE REQUISITADO SOMADO AO JÁ LIBERADO:

R\$ _____

VALOR TOTAL JÁ LIBERADO:

R\$ _____

DATA: ____/____/____

R\$ _____

DATA: ____/____/____

R\$ _____

DATA: ____/____/____

R\$ _____

DATA: ____/____/____

R\$ _____

VALOR DO SAQUE REQUISITADO:

R\$ _____

OBSERVAÇÕES

____/____/____
Data

Profissional responsável - CREA

[Empresa contratada]



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

for José A. Duarte
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

ANEXO A do Modelo do Relatório do Agente de Obras de acompanhamento do cronograma dos Empreendimentos Elegíveis

Logo da
empresa

CUSTO DE PRODUÇÃO

INCORPORAÇÃO:
CONSTRUÇÃO:
EMPREENHIMENTO:
END:

Cód. Tarefa	Descrição	Quantidade	Unidade	Valor Unitário	R\$	Valor Parcial	Peso
001	PROJETOS				R\$	-	
002	ESTUDOS				R\$	-	
003	LICENÇAS, TAXAS E EMOLUMENTOS				R\$	-	
004	SERVIÇOS PRELIMINARES				R\$	-	
005	MOVIMENTO DE TERRA				R\$	-	
006	FUNDAÇÃO				R\$	-	
007	ESTRUTURA				R\$	-	
008	ALVENARIA/FECHAMENTO				R\$	-	
009	IMPERMEABILIZAÇÃO/ISOLAMENTO				R\$	-	
010	REVESTIMENTO DE PISO				R\$	-	
011	REVESTIMENTO DE PAREDE				R\$	-	
012	REVESTIMENTO DE TETO				R\$	-	
013	REVESTIMENTO EXTERNO				R\$	-	
014	ESQUADRIAS				R\$	-	
015	VIDROS				R\$	-	
016	INSTALAÇÕES				R\$	-	
017	PINTURA				R\$	-	
018	DIVERSOS				R\$	-	
019	SEGURANÇA DO TRABALHO				R\$	-	
020	CUSTOS INDIRETOS - PESSOAL				R\$	-	
021	CUSTOS DE TERRENO				R\$	-	
022	CUSTOS INCORPORAÇÃO				R\$	-	
023	TOTAL DA PLANILHA				R\$	-	

Data

Profissional responsável - CREA

[Empresa contratada]



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

Jose Armando Duarte Rodrigues
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

ANEXO B do Modelo do Relatório do Agente de Obras de acompanhamento do cronograma dos Empreendimentos Elegíveis

Logo da
empresa

PLANILHA DE MEDIÇÃO - OBRA

INCORPORAÇÃO:
CONSTRUÇÃO:
EMPREENDIMENTO:
END:

	Descrição	Peso	% Previsto	% Executado	Total
1	PROJETOS				
2	ESTUDOS				
3	LICENÇAS, TAXAS E EMOLUMENTOS				
4	SERVIÇOS PRELIMINARES - CANTEIRO DE OBRAS				
5	MOVIMENTO DE TERRA				
	Escavação				
	Relevo				
	Outros Serviços				
6	FUNDAÇÃO				
	Fundações Rasas				
	Fundações Profundas				
	Blocos e Baldrames				
	Cortinas				
	Outros Serviços				
7	ESTRUTURA				
	Concreto Armado				
	Alvenaria Estrutural				
	Outros Serviços				
8	ALVENARIA/FECHAMENTO				
	Alvenaria de Elevação				
	Muros de Fecho				
	Outros Serviços				
9	IMPERMEABILIZAÇÃO/ISOLAMENTO				
10	REVESTIMENTO DE PISO				
	Cimentado				
	Cerâmica Piso				
	Rodapés				
	Concreto Polido				
	Granilite				
	Outros Serviços				
11	REVESTIMENTO DE PAREDE				
	Chapisco				
	Emboço				
	Gesso				
	Cerâmica				
	Outros Serviços				
12	REVESTIMENTO DE TETO				
13	REVESTIMENTO EXTERNO				
	Chapisco				
	Emboço				
	Cerâmica				
	Outros Serviços				
14	ESQUADRIAS				
	Esquadrias de Alumínio				
	Esquadrias de Ferro				
	Esquadrias de Madeira				
	Outros Serviços				
15	VIDROS				
16	INSTALAÇÕES				
	Elétrica - Tubulações, Caixas e Flaões				
	Elétrica - Disjuntores / Acabamentos / Luminárias				
	Elétrica - Subestação / Medição				
	SPDA / Sinalização				
	Telefone				
	Antena				
	Infra-estrutura área comum CFTV				
	Central de Interfone Instalada				
	Central de Iluminação de emergência / Luminárias Instaladas				
	Grupo Gerador Instalado				
	Hidráulica - Suplementos				
	Hidráulica - Colunas				
	Hidráulica - Ramais				
	Hidráulica - Barriletes				
	Hidráulica - Louças / Metais				
	Hidráulica - Coletores de Esgoto				
	Hidráulica - Coletores de AP				
	Hidráulica - Bombas / Equipamentos				
	Incêndio				
	Exaustores / Kit Chaminé				
	Gás - (Pontos, Caixas Prumadas)				
	Infra-estrutura Air Split - Dutos / Elétrica				
	Elevadores (parada)				
	Portão Eletrônico				
	Mão de Obra Instalações				
	Outros Serviços				
17	PINTURA				
	Calafão				
	Massa PVA				
	Tinta PVA				
	Textura Acrílica				
	Outros Serviços				
18	DIVERSOS				
19	SEGURANÇA DO TRABALHO				
	Bandeja de Proteção				
	Guarda Corpo Provisório				
	Mão de Obra Segurança				
	EPI / Exames				
	Outros Serviços				
20	ADMINISTRAÇÃO DA OBRA - MÃO DE OBRA				
	TOTAL EXECUTADO	1 / 2	0,0000%		0,000%

JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
CERTIFICADO O REGISTRO EM: 24/09/2009
SOB Nº: ED000914000
Protocolo: 09/145743-2
Empresa: 26.3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

Jose Armando Duarte Rodrigues
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

Data: _____ Profissional responsável - CREA: _____

[Empresa contratada]

Anexo IX

MODELO

Relatório Trimestral do Agente de Garantias Relação de Recebíveis e Valor Atribuído

CARTA AGENTE DE GARANTIA - Trimestral
Objetivo: Cálculo do Valor Atribuído
Posição do Relatório: xx/xx/xxxx

VALOR ATRIBUÍDO INICIAL - NA FORMA CLAUSULAS 6.10.1. e 6.10.1.2(b) e (c)

SPE	Empreendimento	Elegível	A	B	C	D	E	F	TOTAL

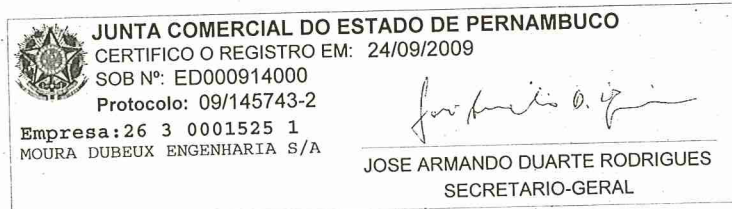
VALOR ATRIBUÍDO PARCIAL - IMPACTADO PELAS CLAUSULAS 6.10.1.1 E 6.10.1.2(a)

SPE	Empreendimento	Elegível	A	B	C	D	E	F	TOTAL	% de atraso obra

VALOR ATRIBUÍDO FINAL(1) - IMPACTADO PELAS CLAUSULAS 6.10.1.3 e 6.10.1.4
(1) - Cálculo efetuado conforme os critérios constantes do Anexo XI da Escritura

LEGENDAS

A = Valor Atribuído dos Recebíveis Associativos originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis Associativos.
B = Valor Atribuído dos Recebíveis Associativos originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados que sejam Empreendimentos Associativos.
C = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis, que não sejam Recebíveis Associativos e cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias.
D = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis, que não sejam Recebíveis Associativos e cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias.
E = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados, que não sejam Recebíveis Associativos e cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias.
F = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados, que não sejam Recebíveis Associativos e cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias.



Anexo X

Critérios de avaliação adotados pelo Agente de Garantias

Cálculo do Valor Financiado

Valor Financiado = (VGV SFH/VGV TOTAL)* (Valor Potencial de Financiamento)

VGV TOTAL: Somatório dos valores de comercialização das unidades vendidas acrescido do somatório do valor constante da tabela de venda fornecida pela Companhia para unidades em estoque (ainda não vendidas) de determinado Empreendimento Elegível.

VGV SFH: Somatório dos valores de comercialização das unidades habitacionais vendidas cujo valor de comercialização é menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH acrescido do somatório do valor constante da tabela de venda fornecida pela Companhia para unidades em estoque (ainda não vendidas) das unidades habitacionais cujo valor de comercialização é menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH de determinado Empreendimento Elegível.

Valor Potencial de Financiamento: valor indicado no relatório do Agente de Obras para saques iniciais.

Cálculo do Valor Atribuído Total dos Recebíveis dados em garantia


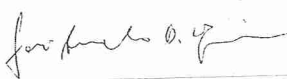
O valor da garantia representada pela cessão dos Recebíveis será apurado com base nos Valores Atribuídos dos Recebíveis cedidos, considerando os limites indicados na cláusula 6.10.1 da Escritura.

Considerando:

G = o valor da garantia representada pela cessão dos Recebíveis.

A = Valor Atribuído dos Recebíveis Associativos originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis Associativos.

B = Valor Atribuído dos Recebíveis Associativos originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados que sejam Empreendimentos Associativos.

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
	Empresa: 26 3 0001525 1 MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
	
JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES SECRETARIO-GERAL	







4

C = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis, que não sejam Recebíveis Associativos e cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias.

D = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Elegíveis, que não sejam Recebíveis Associativos e cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias.

E = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados, que não sejam Recebíveis Associativos e cuja análise de crédito não tenha sido concluída pelo Agente de Garantias.

F = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados, que não sejam Recebíveis Associativos e cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias.

$$S = A + B + C + D + E + F$$

o valor da garantia ("G"), é obtido após a apuração dos limites identificados abaixo:

$$\text{Limite 1} = (F + E) / 20\%$$

$$\text{Limite 2} = (D + E) / 30\%$$

$$\text{Se } S \geq \text{Limite 1 e } S \geq \text{Limite 2} \rightarrow G = S$$

$$\text{Se } S < \text{Limite 1 e } S \geq \text{Limite 2} \rightarrow G = A + B + C + D + S \times 20\%$$

$$\text{Se } S \geq \text{Limite 1 e } S < \text{Limite 2} \rightarrow G = A + B + C + F + S \times 30\%$$

$$\text{Se } S < \text{Limite 1 e } S < \text{Limite 2} \rightarrow G = A + B + C + S \times 50\% - E$$



Anexo XI

MODELO

Termo de Cancelamento de Hipoteca

ILMO. SR. OFICIAL DO ____º REGISTRO DE IMÓVEIS DE _____

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social por seu representante legalmente constituído, Sr. [..], [qualificação], na qualidade de CREDORA HIPOTECÁRIA como representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª emissão pública de debêntures da **Moura Dubeux Engenharia S.A.**, autoriza expressamente o Sr. Oficial do [..] Cartório de Registro de Imóveis desta Capital a proceder o cancelamento da(s) Hipoteca(s) registrada(s) sob o(s) n.º [..] na(s) matrícula(s) n.º [..], de maneira que o(s) imóvel(is) situado(s) na [..], na Cidade de [..], Estado de [..], fique(m) livre(s) e desembaraçado(s) do referido ônus hipotecário.

Rio de Janeiro, [..] de [..] de 20[.]

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

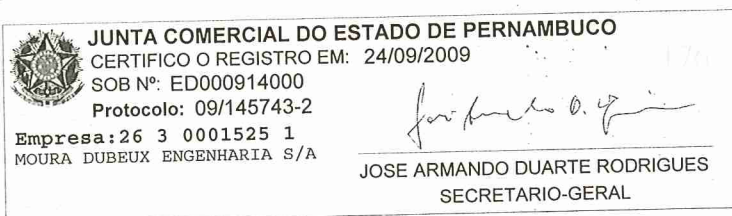
Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:



Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

168

3

Anexo XII


MODELO

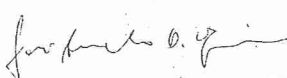
Termo de Quitação

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu contrato social por seu representante legalmente constituído, Sr. [...], [qualificação], na qualidade de CREDORA, como representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª emissão pública de debêntures da **Moura Dubeux Engenharia S.A.**, tendo em vista o cumprimento das condições para liberação de garantias adicionais nos termos da **Escritura Particular da Primeira Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Moura Dubeux Engenharia S.A., com Garantia Real e Garantias Adicionais**, datada de em [...] de [...] de 2009, confere à *[[razão social da SPE]* a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação, por si e por seus sucessores, para nada mais reclamar, seja a que título for, com relação a quaisquer de suas obrigações previstas no **Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Vinculação de Receita, Administração de Contas e Outras Avenças**, firmado em [...] de [...] de 20[...] e registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº [...], em [...] de 20[...]. *[Moura Dubeux Engenharia S.A.]*, bem como *[[razão social da sociedade parceira da Companhia, acionista da SPE]]* a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação, por si e por seus sucessores, para nada mais reclamar, seja a que título for, com relação a quaisquer de suas obrigações previstas no **Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de [Ações/Quotas] da [razão social da SPE] em Garantia**, firmado em [...] de [...] de 20[...] e registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº [...], em [...], e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de *[sede da SPE]*, sob nº [...], em [...] de [...] de 20[...].

A CREDORA autoriza, para os devidos fins, o registro do presente termo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos acima mencionados.

Rio de Janeiro, [...] de [...] de 20[...]

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
	SOB Nº: ED000914000
	Protocolo: 09/145743-2
	Empresa: 26 3 0001525 1 MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A


JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL







Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO

CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009

SOB Nº: ED000914000

Protocolo: 09/145743-2

Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL

158

V

8

Handwritten signature

4

Anexo XIII

MODELO

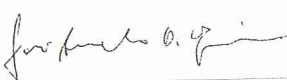
Relatório Semestral do Agente de Garantias

CARTA AGENTE DE GARANTIA - Semestral
Objetivo: Subsidio ao Calculo da Remuneração
Posição do Relatório: XX/XX/XXXX

Somatório Acumulado do Valor de Comercialização		
Empreendimento	VGv popular (1)	VGv Não Popular (dentro SFH)
	R\$	R\$ 0

(1) Enquadramento efetuado de acordo Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04

 **JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE PERNAMBUCO**
CERTIFICO O REGISTRO EM: 24/09/2009
SOB Nº: ED000914000
Protocolo: 09/145743-2
Empresa: 26 3 0001525 1
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A


JOSE ARMANDO DUARTE RODRIGUES
SECRETARIO-GERAL