

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO  
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL  
DE EMISSÃO DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**ENTRE**

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,**

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.,**

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.,**

**E**

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**

\_\_\_\_\_  
**DATADA DE**  
**11 DE SETEMBRO DE 2009**  
\_\_\_\_\_

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DE EMISSÃO DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Pelo presente instrumento particular:

- a. PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, salão 201, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");
- b. OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, nomeado nesta Escritura de Emissão para representar os interesses do debenturista, ou seus sucessores e cessionários ("Debenturista"), e nela interveniente de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações ("Agente Fiduciário");
- c. SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, na Rua Cezar Carelli, nº 90/98, sala 303 – 3º andar, Bairro Pioneiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.424.031/0001-23, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente de Garantia"); e
- d. CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700 – Bloco 6, sala 133, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.329.646/0001-07, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Auditor de Obras").

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DE EMISSÃO DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (respectivamente a "Escritura de Emissão", "Emissão" ou "Oferta Pública" e "Debêntures"), observadas as seguintes cláusulas e condições:

## DEFINIÇÕES

Todos os termos definidos nesta Escritura de Emissão terão os significados definidos no Anexo 1 ao presente instrumento quando empregados em qualquer certificado, termo aditivo, termo de adesão ou qualquer outro documento elaborado ou entregue em conformidade com o presente instrumento. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

## CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

A presente Emissão foi autorizada em AGE da Emissora realizada em 31 de agosto de 2009 e pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 11 de setembro de 2009, nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações.

### 1.1. Poderes delegados à Diretoria

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

## CLÁUSULA II - REQUISITOS


A Emissão será feita com a observância dos seguintes requisitos:

### 2.1. Arquivamento e Publicação da Deliberação

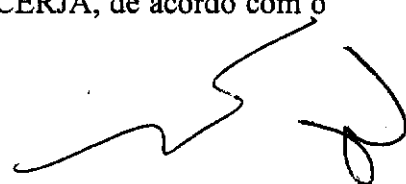
A ata da AGE que deliberou sobre a presente Emissão será protocolada na JUCERJA para registro e será publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e na edição nacional do jornal "Valor Econômico", nos termos do artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações.

### 2.2. Inscrição da Escritura de Emissão

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

 Text\_SP 2506055v3 7843/2 3





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

A Emissão está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, em conformidade com o artigo 5º, II, da Instrução CVM nº 400, por se tratar de lote único e indivisível de valores mobiliários.

### 2.4. Registro para Colocação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para colocação no mercado primário, por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas na CETIP.

2.4.2. As Debêntures serão registradas para custódia eletrônica no mercado secundário através do SND – Módulo Nacional de Debêntures, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário. O posterior registro para negociação das Debêntures em bolsa ou mercado de balcão organizado sujeitar-se-á necessariamente ao registro prévio na CVM, conforme disposto no artigo 2º, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400.

## CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A Emissão das Debêntures terá as seguintes características e condições:

### 3.1. Objeto Social da Emissora

A Emissora tem como objeto social: (i) participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de sócia, acionista ou consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimento, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos por sociedades atuantes no setor imobiliário; (ii) prestação de serviços de cobrança de recebíveis; (iii) aquisição de imóveis para a renda; (iv) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária; e (v) incorporação imobiliária.

### 3.2. Número da Emissão

A presente Escritura de Emissão representa a 3ª Emissão pública de Debêntures da Emissora.

### 3.3. Montante Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em série única, na Data

de Emissão.

### 3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em Série Única.

### 3.5. Colocação

As Debêntures serão objeto de distribuição pública em lote único e indivisível, sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador, por meio do SDT, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, da Espécie com Garantia Real da 3ª Emissão Pública da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações”, celebrado entre a Emissora e o Coordenador.

### 3.6. Limite de Emissão

A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações para as emissões de Debêntures, uma vez que: (i) o capital social integralizado da Emissora é de R\$1.445.469.806,34 (um bilhão, quatrocentos e quarenta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, oitocentos e seis reais e trinta e quatro centavos); e (ii) o valor das emissões de debêntures da Emissora em aberto, depois de contabilizada a presente emissão, somam R\$448.760.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito milhões, setecentos e sessenta mil reais), ou seja, valor inferior ao capital social integralizado da Emissora.

### 3.7. Banco Mandatário e Escriturador

O Banco Mandatário será o Banco Itaú S.A. e o Escriturador será a Itaú Corretora de Valores S.A.

### 3.8. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados exclusivamente no financiamento dos Empreendimentos Financiados, que se enquadram no SFH.

### 3.9. Empreendimentos Financiados

3.9.1. Os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados no financiamento dos

Empreendimentos Financiados listados no Anexo 3.9 deste instrumento. Cada um dos Empreendimentos Financiados é realizado por uma SPE, também identificada no Anexo 3.9.

**3.9.2.** São Empreendimentos Elegíveis e passíveis de caracterização como Empreendimentos Financiados aqueles empreendimentos que atendam aos critérios de enquadramento do SFH e aos seguintes requisitos, cumulativamente: (i) empreendimentos residenciais cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do cronograma físico de execução até a data em que tais empreendimentos forem apresentados pela Emissora para enquadramento como Empreendimentos Elegíveis, conforme verificado pelo Auditor de Obras; (ii) empreendimentos cujas unidades residenciais tenham alcançado um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas celebradas, conforme verificado pelo Agente de Garantia e atestado por este mediante emissão da Declaração do Agente de Garantia, nos moldes do Anexo 3.9.2(ii) a este instrumento, nos termos da respectiva “Declaração 1” ali prevista; (iii) empreendimentos cujos Cronogramas Físico-Financeiros tenham sido analisados e aprovados pelo Auditor de Obras, conforme atestado por este mediante emissão da Declaração do Auditor de Obras, nos moldes do Anexo 3.9.2(iii) a este instrumento, nos termos da respectiva “Declaração 1” ali prevista; (iv) empreendimentos cujo método construtivo tenha sido verificado pelo Auditor de Obras e atestado por este como estando adequado aos padrões da Caixa, por meio da Declaração do Auditor de Obras, também nos termos da respectiva “Declaração 1” ali prevista; (v) inexistência de dúvidas ou dívidas, penhora, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou quaisquer direitos reais ou outros ônus sobre os terrenos, unidades residenciais, recebíveis decorrentes das respectivas vendas ou outros ativos relacionados aos empreendimentos (exceto os constituídos em decorrência da presente Emissão ou os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo, outorgados em favor da Caixa), conforme verificado pelo Agente Fiduciário; e (vi) empreendimentos cujos ativos (terreno, unidades residenciais e recebíveis das respectivas vendas) possibilitem a constituição das garantias previstas nesta Escritura de Emissão, conforme declarado pela Emissora.

**3.9.3.** Caberá à Emissora entregar ao Auditor de Obras, ao Agente de Garantia ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, os documentos listados no Anexo 3.9.3 a esta Escritura de Emissão, para comprovação do atendimento aos critérios de elegibilidade dos empreendimentos, previstos nos subitens (i) a (v) do item 3.9.2, e declarar o atendimento ao previsto no subitem (vi) de referido item, como condição para a primeira liberação de recursos para cada Empreendimento Financiados. O aferimento pelo Auditor de Obras, Agente de Garantia ou Agente Fiduciário, conforme o caso, do atendimento aos requisitos previstos no item 3.9.2 tornam os empreendimentos elegíveis e passíveis de caracterização como Empreendimentos Financiados.

**3.9.3.1.** Adicionalmente, a Emissora deverá apresentar, na primeira liberação de cada Empreendimento

Financiado, o Cronograma de Datas e o Cronograma Físico-Financeiro do respectivo empreendimento.

**3.9.4.** O valor total aplicado no financiamento dos Empreendimentos Financiados corresponderá a 90% (noventa por cento) do Custo de Produção, sendo certo que despesas de marketing e vendas e custos de incorporação apenas serão computados no valor do Custo de Produção desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) do respectivo valor. Não estão incluídas despesas gerais e administrativas da Emissora, tampouco despesas de marketing institucional, no valor do Custo de Produção.

**3.9.4.1.** O Custo de Produção será verificado pelo Auditor de Obras, que o informará ao Agente Fiduciário, com base na análise do Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiado.

**3.9.5.** Os recursos oriundos da Emissão serão utilizados exclusivamente em Investimentos, durante o Período de Investimentos.

**3.9.6.** Não serão considerados investimentos financiáveis pela Emissão as despesas relacionadas à manutenção, custeio e consumo da Emissora.

**3.9.7. Substituição ou Inclusão de Empreendimentos.** A Emissora poderá, até 15 de setembro de 2012, desde que esteja cumprindo o Índice de Cobertura Mínimo, proceder à inclusão de novos Empreendimentos Financiados no Anexo 3.9, em adição ou substituição a Empreendimentos Financiados originais, mediante envio dos documentos listados no item 3.9.8 abaixo, ao Agente Fiduciário, desde que comprovadamente os mesmos se qualifiquem como Empreendimentos Elegíveis e não necessitem de liberações de recursos a partir de 15 de setembro de 2014, não sendo necessário, desde que atendidas as condições aqui estabelecidas para a inclusão ou substituição de Empreendimentos Financiados, o aditamento desta Escritura.

**3.9.8.** Para adição ou substituição de Empreendimentos Financiados, os seguintes documentos deverão ser entregues pela Emissora ao Agente Fiduciário:

- (a) Documentos, na forma dos itens 3.9.2 e 3.9.3 acima, que comprovem que os novos Empreendimentos Financiados qualificam-se como Empreendimentos Elegíveis;
- (b) Cronograma de Datas dos novos Empreendimentos Financiados;
- (c) instrumento de constituição de cessão fiduciária em garantia, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, dos direitos creditórios detidos pela respectiva SPE, decorrentes do novo Empreendimento Financiado, bem como dos créditos relativos à respectiva

Conta de Recebimento, o qual implicará adesão da SPE ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e deverá ser assinado nos termos do modelo anexo a tal contrato e ser devidamente registrado no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes contratantes;

- (d) aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, para fins de constituição de garantia sobre as quotas da respectiva SPE que desenvolve o novo Empreendimento Financiado, devidamente registrado no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes contratantes, bem como cópia da alteração do contrato social de tal SPE, devidamente registrado na competente junta comercial, fazendo constar o gravame em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista; e
- (e) instrumento de constituição de cessão fiduciária em garantia, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos da respectiva SPE, o qual implicará adesão da SPE ao Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs e deverá ser assinado nos termos do modelo anexo a tal contrato e ser devidamente registrado no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes contratantes.

3.9.8.1. Caso seja solicitada a substituição de Empreendimento Financiado, as garantias constituídas sobre recebíveis relativos ao empreendimento excluído deverão ser canceladas e igualmente substituídas (desde que respeitado o Índice de Cobertura Mínimo). Para tanto, o Agente Fiduciário deverá formalizar a liberação de garantias do empreendimento substituído em até 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento dos documentos previstos no item acima devidamente registrados.

#### **CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES**

As Debêntures terão as seguintes características:

##### **4.1. Data de Emissão**

Para todos os fins e efeitos legais, a Data de Emissão das Debêntures será o dia da primeira subscrição e integralização das Debêntures.

##### **4.2. Tipo, Forma e Conversibilidade**

As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações, da forma nominativa e escritural, de emissão da Emissora. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo



Escriturador. Adicionalmente, enquanto as Debêntures estiverem custodiadas na CETIP, estas terão sua titularidade comprovada pelo extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista.

#### 4.3. Espécie

As Debêntures serão emitidas com garantia real.

#### 4.4. Garantias de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Contas Bancárias

4.4.1. As obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão serão garantidas por cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados (constituídos conforme descrito no item 4.4.4 abaixo), bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Centralizadoras – SPEs e Contas Investimento - SPEs. Tal garantia será constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos. Cada uma das SPEs que desenvolve um Empreendimento Financiado assinará um termo de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, nos termos do modelo anexo a referido contrato, pelo qual efetivamente constituirá as garantias descritas neste item, observados os requisitos para formalização ali previstos.

4.4.1.1. Concomitantemente à assinatura de referidos termos de adesão, serão apresentadas ao Agente de Garantia documentos que comprovem a ciência das respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos, sendo que tais documentos poderão: (i) ter a forma de um termo de ciência assinado por tais contrapartes ou de uma notificação a elas enviadas, conforme modelos anexos ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos; ou ainda (ii) constar cláusula no instrumento de venda de unidade tratando de constituição da garantia. As minutas do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e seus anexos, a serem devidamente firmados pelas respectivas partes e registrados na forma da lei, são parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.4.1.

4.4.2. As obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão serão ainda garantidas: (i) por cessão fiduciária dos direitos da Emissora relativos aos valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, na Conta Recebíveis - PDG e na Conta Investimento - PDG; e (ii) por cessão fiduciária dos direitos da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis - Goldfarb e na Conta Investimento – Goldfarb, em ambos os casos por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, nos termos do modelo constante do Anexo 4.4.2 a esta Escritura de Emissão.

4.4.3. Uma vez celebrados e devidamente registrados o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e

respectivos termos de adesão, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, observados os requisitos para formalização das garantias previstos em tais instrumentos, na forma do disposto nos itens 4.4.1 e 4.4.2 acima, estará formalizada a cessão fiduciária dos Recebíveis e dos valores depositados nas Contas Cedidas em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, em garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.4.4. Os direitos creditórios cedidos fiduciariamente pelas SPEs nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos correspondem a direitos de tais SPEs aos seguintes recebíveis: Recebíveis de Venda Associativos, Recebíveis de Venda em Aprovação, Recebíveis de Venda em Análise, Recebíveis de Venda Aprovados e Recebíveis em Estoque.

4.4.4.1. A Emissora compromete-se a tomar todas as providências necessárias, conforme estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, para que o pagamento dos Recebíveis seja sempre realizado exclusivamente em uma das Contas de Recebimento, de titularidade da respectiva SPE incorporadora.

4.4.5. Uma vez que os Recebíveis tornem-se performados, mediante a construção das unidades vendidas, emissão do *habite-se* e entrega das chaves, a Emissora poderá solicitar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, a liberação de tais recebíveis da cessão fiduciária, desde que a Emissora esteja adimplente com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos termos desta Escritura de Emissão. Uma vez liberados, os Recebíveis não mais serão computados para fins do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e a Emissora poderá efetuar a cessão dos Recebíveis então performados para terceiros, desde que sejam sempre observados os critérios para o cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo. Após recebimento da solicitação da Emissora, o Agente Fiduciário terá então 05 (cinco) dias úteis para formalizar a liberação de tais Recebíveis mediante a assinatura de termo aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos.

4.4.5.1. Os recursos recebidos pelas SPEs, em decorrência da cessão dos Recebíveis prevista neste item, deverão ser depositados nas respectivas Contas de Recebimento, sendo que tais recursos (inclusive aqueles que tenham sido transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG e à Conta Recebíveis – Goldfarb, por meio das Contas Centralizadoras – SPEs) só poderão ser liberados, desde que cumpridas as condições descritas nos itens 4.4.5.1.1, 4.4.5.1.2 e 4.4.5.1.3 abaixo.

4.4.5.1.1. Até 15 de setembro de 2012, caso (i) a Emissora esteja atendendo a todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão; (ii) o Índice de Cobertura Mínimo esteja sendo atendido; e adicionalmente, (iii) haja um valor excedente ao Índice de Cobertura Mínimo depositado nas Contas

Cedidas (i.e., quando o valor a receber dos Recebíveis cedidos, somado ao valor depositado nas Contas Cedidas, for superior ao valor necessário à composição do Índice de Cobertura Mínimo), o referido valor excedente poderá ser liberado a Contas de Livre Movimento.

4.4.5.1.2. A partir de 15 de setembro de 2012, além das condições descritas no item 4.4.5.1.1 acima, a Emissora apenas poderá solicitar liberação dos valores depositados nas Contas de Recebimento, nas Contas Centralizadoras – SPEs, na Conta Recebíveis – PDG, na Conta Recebíveis – Goldfarb, bem como os recursos transferidos de referidas contas para as Contas Investimento após o somatório dos saldos de tais contas corresponder, no mínimo, ao montante do próximo pagamento da Remuneração e do Valor Nominal das Debêntures, previsto nos termos dos itens 4.11.4.1 e 4.12 desta Escritura de Emissão, conforme verificado pelo Agente Fiduciário.

4.4.5.1.2.1. Caso o Agente Fiduciário verifique que não foi acumulado o valor descrito no item 4.4.5.1.2 acima, deverá imediatamente notificar a Emissora, para que, em até 01 (um) dia útil a contar da data da notificação, deposite o valor faltante nas Contas de Recebimento.

4.4.5.1.3. As liberações referidas nos itens 4.4.5.1.1 e 4.4.5.1.2 acima ficam adicionalmente condicionadas à manutenção, durante o trimestre entre as verificações do Índice de Cobertura Mínimo pelo Agente de Garantia, de Índice de Cobertura Mínimo equivalente a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do último Índice de Cobertura Mínimo verificado. Caso, em determinado mês, a condição aqui descrita não seja atendida, o Agente de Garantia emitirá uma carta de alerta ao Agente Fiduciário, notificando-o deste fato.

4.4.5.1.3.1. O cálculo do Índice de Cobertura Mínimo a ser realizado pelo Agente de Garantia, para verificar o atendimento da condição descrita no item 4.4.5.2 acima, não levará em conta o disposto no item 4.4.9(b) desta Escritura de Emissão.

4.4.5.1.4. O mecanismo de liberação descrito nos itens 4.4.5.1, 4.4.5.1.1, 4.4.5.1.2 e 4.4.5.1.3, acima, não se aplica aos recursos depositados na Conta de Subscrição, que serão liberados nos termos do item 4.15 desta Escritura de Emissão.

**4.4.6. Elegibilidade dos Recebíveis.** Poderão qualificar-se como Recebíveis Elegíveis, os Recebíveis que atenderem, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

- (a) sejam decorrentes dos Empreendimentos Financiados;
- (b) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional, aqueles recebíveis cujas prestações pecuniárias não apresentem inadimplência superior a 90 (noventa) dias no momento de sua apresentação

para composição do Índice de Cobertura Mínimo, substituição ou complementação posterior e ao longo da vigência das Debêntures; e

- (c) no caso de Recebíveis de Venda Associativos, aqueles cujos contratos celebrados entre a Caixa, os adquirentes do imóvel e as respectivas SPEs tenham sido apresentados e aceitos pelo Agente de Garantia.

4.4.6.1. A verificação de elegibilidade de Recebíveis nos termos do item 4.4.6 acima será realizada pelo Agente de Garantia, o qual deverá receber da Emissora, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, os documentos e as informações listados no Anexo 4.4.6.1, atualizados até o último dia do mês anterior.

4.4.6.2. Com base na análise dos documentos recebidos da Emissora, listados no Anexo 4.4.6.1, o Agente de Garantia fará a verificação da elegibilidade dos Recebíveis e emitirá declaração, nos moldes da "Declaração 2" da Declaração do Agente de Garantia, constante do Anexo 3.9.2(ii).

- (a) Referida Declaração do Agente de Garantia deverá conter a descrição dos Recebíveis de Venda Elegíveis classificados em Recebíveis de Venda Tradicional, Recebíveis de Venda em Análise, Recebíveis de Venda em Aprovação, Recebíveis de Venda Aprovados, Recebíveis de Venda Associativos e Recebíveis em Estoque existentes em tal data, bem como respectivo fluxo financeiro futuro; e
- (b) Referida Declaração do Agente de Garantia será emitida, independentemente, de qualquer solicitação, no 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano. Adicionalmente, será emitida sempre que solicitado pela Emissora, caso necessário para permitir a liberação de recursos da Conta de Subscrição a contas de livre movimento, nos termos do item 4.15.5.1 abaixo.

4.4.6.3. A Declaração do Agente de Garantia, referida no item 4.4.6.2 acima, deverá excluir os Recebíveis listados nos itens 4.4.9(a), 4.4.9(c) e 4.4.9(d) abaixo.

**4.4.7. Índice de Cobertura Mínimo.** Após a primeira cessão fiduciária de Recebíveis em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do item 4.4.1 acima, e até o final da vigência desta Emissão, o Agente Fiduciário, após receber do Agente de Garantia e do Auditor de Obras as informações necessárias, deverá calcular e acompanhar o Índice de Cobertura Mínimo.

4.4.7.1. A composição dos Recebíveis considerados para o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo será

verificada pelo Agente Fiduciário e deverá obedecer à seguinte proporção: (i) os Recebíveis de Venda em Aprovação deverão corresponder a, *no máximo*, 50% (cinquenta por cento) do total dos Recebíveis considerados; (ii) os Recebíveis de Venda em Análise poderão corresponder a até 100% (cem por cento) do total dos Recebíveis considerados; e (iii) os Recebíveis em Estoque deverão corresponder a, *no máximo*, 15% (quinze por cento) do total dos Recebíveis considerados.

4.4.7.2. Os Recebíveis cujos contratos de venda tenham sido aditados passarão a ser considerados, a partir da data de assinatura do respectivo aditamento, Recebíveis de Venda em Análise, para fins do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, até a análise dos respectivos documentos pelo Agente de Garantia. Caso o Agente de Garantia aprove o respectivo aditamento, o que ocorrerá caso tal documento em nada afete os direitos creditórios aos Recebíveis, tais Recebíveis voltarão a ser considerados Recebíveis de Venda Aprovados ou Recebíveis de Venda Associativos, conforme o caso; caso não sejam aprovados, serão excluídos do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo.

**4.4.8. Cálculo do Índice de Cobertura Mínimo.** O cálculo do Índice de Cobertura Mínimo pelo Agente Fiduciário será realizado com base nas informações fornecidas pelo Agente de Garantia e pelo Auditor de Obras e da seguinte forma:

- (a) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda Associativos será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1,3 (um inteiro e três décimos);
- (b) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda Aprovados será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1 (um inteiro);
- (c) o valor a receber considerado dos Recebíveis em Estoque corresponderá ao valor médio das vendas realizadas no mês imediatamente anterior em que tenha havido ao menos uma venda, referente às unidades residenciais do respectivo empreendimento ao qual o Recebível em Estoque se refere, e será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos);
- (d) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda em Análise será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos);
- (e) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda em Aprovação será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos); e
- (f) o valor a receber total dos Recebíveis vinculados a empreendimento que tenha a sua evolução

física percentual atrasada em mais de 10% (dez por cento) e menos de 20% (vinte por cento), em relação ao que deveria ter evoluído nos termos do respectivo Cronograma de Datas, já multiplicado pelo cabível fator de ponderação, nos termos dos itens (a), (b), (c), (d) e (e) acima, se for o caso, será igualmente multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos), sendo certo que os atrasos serão verificados pelo Auditor de Obras, tomando por base o respectivo Cronograma de Datas, conforme será informado ao Agente Fiduciário nos termos da “Declaração 2” da Declaração do Auditor de Obras, constante do Anexo 3.9.2(iii).

**4.4.9. Serão excluídos do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo:**

- (a) os Recebíveis de Venda decorrentes de créditos contra clientes adquirentes que se tornaram inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias (sendo certo que tal inadimplemento deverá ser informado pela Emissora ao Agente de Garantia mediante apresentação dos documentos listados no Anexo 4.4.6.1);
- (b) os Recebíveis vinculados a empreendimento que tenha a sua evolução física percentual atrasada em mais de 20% (vinte por cento) em relação ao que deveria ter evoluído nos termos do respectivo Cronograma de Datas, sendo certo que os atrasos serão verificados pelo Auditor de Obras, tomando por base o respectivo Cronograma de Datas, conforme será informado ao Agente Fiduciário nos termos da “Declaração 2” da Declaração do Auditor de Obras;
- (c) os Recebíveis oriundos de contratos de venda que tenham sido distratados (sendo certo que referido distrato deverá ser informado pela Emissora ao Agente de Garantia mediante apresentação dos documentos listados no Anexo 4.4.6.1); e
- (d) os Recebíveis que não tenham sido aprovados pelo Agente de Garantia, após análise das respectivas informações e documentos.

**4.4.10. A verificação do cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo e dos critérios de composição de Recebíveis se dará trimestralmente pelo Agente Fiduciário, após consulta ao Agente de Garantia e ao Auditor de Obras, no 15º (décimo-quinto) dia útil de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, ou em periodicidade inferior, caso necessário para permitir a liberação de recursos da Conta de Subscrição a contas de livre movimento, nos termos do item 4.15.5.1 abaixo.**

**4.4.10.1. O Agente Fiduciário fará a verificação do Índice de Cobertura Mínimo com base nas seguintes informações:**

- (a) a Declaração do Agente de Garantia;
- (b) a Declaração do Auditor de Obras; e
- (c) comprovação de que a garantia sobre os Recebíveis foi constituída, mediante apresentação do termo de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos assinado e devidamente registrado.

4.4.10.2. As informações referidas no item 4.4.10.1 deverão ser fornecidas em periodicidade menor, caso o Agente Fiduciário deva realizar a verificação do Índice de Cobertura Mínimo antes do final de cada trimestre fiscal, para permitir as liberações de recursos, nos termos do item 4.15.5.1 abaixo.

4.4.10.3. Tendo o Agente Fiduciário realizado a verificação do Índice de Cobertura Mínimo, nos termos acima, e verificado o não atendimento do limite mínimo, este deverá determinar a retenção dos recursos depositados em todas as Contas Cedidas até que o Índice de Cobertura Mínimo seja reenquadrado.

4.4.10.3.1. Nesse caso, a Emissora providenciará a inclusão de novos Recebíveis na respectiva garantia, por meio da emissão de termos de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, de forma a assegurar o cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo e dos critérios de composição de Recebíveis. A assinatura e o registro de referidos termos de adesão dar-se-ão em 05 (cinco) dias contados do recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações referidas no item 4.4.10.1 acima e serão necessários para a liberação de recursos das Contas Cedidas a contas de livre movimento. Poderá o Agente Fiduciário ou o Agente de Garantias solicitar os documentos de venda que lastreiam os Recebíveis, conforme listados no Anexo 4.4.6.1, e, mediante fundamentação, solicitar que a Emissora apresente lista atualizada dos Recebíveis em prazo inferior ao acima previsto, bem como informações adicionais que venham a ser necessárias para cumprir as suas obrigações descritas nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos.

4.4.11. Em caso de insuficiência de Recebíveis Elegíveis, a Emissora poderá satisfazer o Índice de Cobertura Mínimo mediante: (i) depósito de recursos na Conta Investimento – PDG ou nas Contas de Recebimento e nas Contas Investimento - SPEs, que deverão ficar ali bloqueados e aplicados em Investimentos Permitidos; (ii) apresentação, para constituição de garantia em favor do Debenturista, de Certificados de Depósito Bancário – CDBs emitidos pela Caixa, Banco do Brasil, Bradesco ou Itaú-Unibanco; ou (iii) recebíveis decorrentes de outros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias desde que tais recebíveis não estejam sujeitos a quaisquer gravames e sejam créditos performados mediante a emissão do *habite-se* e entrega das chaves, devendo referidos

ativos serem liberados apenas se e quando forem apresentados novos Recebíveis Elegíveis, devidamente aprovados pelo Agente de Garantia, suficientes para a recomposição do Índice de Cobertura Mínimo.

4.4.11.1. Os Recebíveis referidos no item 4.4.11(iii) acima estarão sujeitos aos mecanismos de análise e verificação previstos nos itens 4.4.6 a 4.4.10 acima, sendo que, para fins de composição do Índice de Cobertura Mínimo, tais recebíveis deverão corresponder a, *no máximo*, 10% (dez por cento) do total de Recebíveis considerados.

4.4.12. Os termos de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos deverão identificar e descrever os Recebíveis objeto de cessão fiduciária, incluindo: (i) a identificação dos respectivos Empreendimentos Financiados, sua localização, denominação, matrícula e outros dados relevantes; (ii) a individualização das contrapartes devedoras no caso dos Recebíveis de Venda; e (iii) a identificação dos Cronogramas de Datas e Cronogramas Físico-Financeiros relativos aos respectivos empreendimentos. Para efeito dos Recebíveis em Estoque, a Emissora deverá: (i) incluir cláusula expressa nos seus contratos de venda das respectivas unidades dando ciência aos adquirentes da cessão dos respectivos recebíveis; ou (ii) apresentar carta de anuência de constituição da garantia assinada pelo cliente adquirente. A Emissora deverá notificar o Agente de Garantia acerca da nova composição de Recebíveis em Estoque objeto de cessão fiduciária, em periodicidade não menos frequente que mensal.

#### 4.5. Garantia sobre Quotas de Fundo de Investimento

4.5.1. Para a constituição de garantia sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos, será celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG e Goldfarb, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.5.1, nos termos do qual:

- (a) Os recursos depositados na Conta de Subscrição e na Conta Recebíveis – PDG (que poderá ter recebido recursos das Contas Centralizadoras – SPEs) deverão ser transferidos para a Conta Investimento – PDG e então aplicados em Investimentos Permitidos; e
- (b) Os recursos depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb (que poderá ter recebido recursos das Contas Centralizadoras – SPEs) deverão ser transferidos para a Conta Investimento – Goldfarb e então aplicados em Investimentos Permitidos.

4.5.2. Os recursos depositados nas Contas de Recebimento deverão ser transferidos para as respectivas Contas Centralizadoras – SPEs e, a partir de tal conta, poderão ser transferidos para as Contas Investimento – SPEs e então aplicados em Investimentos Permitidos. Para a constituição de garantia



sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos das SPEs, será celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.5.2.

Uma vez celebrados e devidamente registrados no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PD G e Goldfarb, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs, bem como seus respectivos termos de adesão, restará formalizada a cessão fiduciária pela Emissora, pela Goldfarb e pelas SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das quotas do fundo de investimento acima descrito, detidas pela Emissora, pela Goldfarb e pelas SPEs.

#### **4.6. Garantia de Alienação Fiduciária de Quotas de Emissão das SPEs**

Será celebrado também o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.6. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o mesmo formalizará a alienação fiduciária pela Emissora e demais quotistas das SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das SPEs.

#### **4.7. Valor Nominal Unitário**

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão. Adicionalmente, a qualquer tempo, o preço nominal unitário das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração incidente até a respectiva data.

#### **4.8. Quantidade de Debêntures Emitidas**

Serão emitidas 300 (trezentas) Debêntures, em série única, no valor total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão.

#### **4.9. Prazo e Data de Vencimento**

As Debêntures vencerão em 15 de setembro de 2014, data em que será quitada a última parcela da amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures juntamente com o valor da Remuneração (conforme abaixo definida) então devida, em moeda corrente nacional, nos termos desta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, ocasiões em que a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação, pelo seu Valor Nominal

Unitário, acrescido da Remuneração.

#### 4.10. Classificação de Risco

As Debêntures deverão obter nota de classificação de risco (*rating*), no mínimo igual a BBB+, a ser concedida pela Agência Classificadora de Risco, sendo certo que esta será atualizada anualmente, conforme previsto na alínea “r” do item 7.1 abaixo.

#### 4.11. Remuneração

##### 4.11.1. Cálculo do Cupom

Caso, em qualquer semestre durante a vigência das Debêntures, algum Empreendimento Financiado contenha unidades habitacionais com valor de venda que exceda os parâmetros da Resolução nº 460 do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, mas sempre observando o critério de enquadramento do SFH, conforme atualizado de tempos em tempos pelas normas aplicáveis ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, o cupom aplicável será revisado para o próximo semestre de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Cupom} = \frac{8,75V_{T1} + 10,75V_{T2}}{VT}$$

$$\text{Valor Total (VT)} = V_{T1} + V_{T2}$$

onde:

Cupom = cupom anual efetivo, na forma percentual ao ano, informado com 04 (quatro) casas decimais, com arredondamento.

$V_{T1}$  é o somatório do Custo de Produção efetivamente liberado para cada um dos Empreendimentos Financiados enquadrados na Resolução nº 460 do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, conforme atualizado de tempos em tempos pelas normas aplicáveis ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

$V_{T2}$  é o somatório do Custo de Produção efetivamente liberado para cada um dos Empreendimentos Financiados não enquadrados na Resolução nº 460 do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, conforme atualizado de tempos em tempos pelas normas aplicáveis ao

## Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

As informações referentes às unidades, quanto a seu enquadramento na referida Resolução nº 460 ou no SFH, são de responsabilidade da Emissora, e podem ser solicitadas ou averiguadas pelo Agente Fiduciário a qualquer tempo.

**4.11.2** Caso, durante a vigência das Debêntures, não existam Empreendimentos Financiados, o Cupom será igual a 8,75% ao ano.

**4.11.3.** As Debêntures renderão juros correspondentes a variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um cupom inicial de 8,75% ao ano, base 252 dias úteis, observado o disposto nos subitens 4.11.1 e 4.11.2, sempre calculado de forma *pro rata temporis*, incidente desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

O cálculo dos juros obedecerá a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

FatorTR = Produtório das Taxas Referenciais divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a data de emissão, início de rentabilidade, incorporação, amortização ou pagamento de atualização, o que ocorrer por último, e a data de atualização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:

$$FatorTR = \prod_{k=1}^n \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

onde:

$n$  = número total de TRs consideradas durante o Período de Capitalização, sendo  $n$  um número inteiro.

$TR_k$  = Taxa Referencial das datas-base divulgadas pelo Banco Central do Brasil, para o Período de Capitalização.

Considera-se data-base da TR o dia da emissão das Debêntures.

A TR será utilizada para atualização monetária do período, compreendido pelo primeiro dia útil, exclusive, do mês corrente, ao primeiro dia útil, inclusive, do mês subsequente.

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

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

$$FatorSpread = \left\{ \left( 1 + \frac{Cupom}{100} \right)^{\frac{n}{N}} \right\}^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

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

$Cupom$  = Conforme definido subitem 4.11.1;

$N$  = número de dias úteis representativo do Cupom, sendo “ $N$ ” um número inteiro;

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

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

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

A TR deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão

responsável.

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

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

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

4.11.3.3. Cumpre ao Agente Fiduciário comunicar a CETIP, até o 2º (segundo) dia útil anterior ao encerramento de cada semestre, o Cupom, conforme disposto no item 4.11.1, a ser utilizado no semestre subsequente.

4.11.3.4. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. A Remuneração correspondente aos Períodos de Capitalização será devida nas Datas de Pagamento da Remuneração.

#### 4.11.4 Pagamento da Remuneração

O pagamento da Remuneração será feito em parcelas semestrais e consecutivas a contar da Data de Emissão.

4.11.4.1 A primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 15 de março de 2010, sendo as demais devidas semestralmente, nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente

subsequente, observado o disposto na cláusula 4.17 abaixo (cada data de pagamento de Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”):

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures	
15 de setembro de 2010	15 de março de 2011
15 de setembro de 2011	15 de março de 2012
15 de setembro de 2012	15 de março de 2013
15 de setembro de 2013	15 de março de 2014
15 de setembro de 2014	

4.11.5. Do Cupom de que trata o item 4.11.1, o equivalente a 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, será devido à Caixa a título de comissão de estruturação, cuja apropriação ocorrerá por ocasião do pagamento da Remuneração do Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, fora do âmbito da CETIP e sem supervisão do Agente Fiduciário.

#### 4.12. Amortização do Principal

O Valor Nominal das Debêntures será amortizado em 05 (cinco) parcelas iguais, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2012 e sendo as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil no local da sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente.

Datas e Porcentagens referentes ao Pagamento do Principal	
15 de março de 2013 – 20% (vinte por cento)	15 de setembro de 2013 – 20% (vinte por cento)
15 de março de 2014 – 20% (vinte por cento)	15 de setembro de 2014 – 20% (vinte por cento)

#### 4.13. Preço de Subscrição e Integralização

4.13.1. O Preço de Subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

4.13.2. A integralização das Debêntures será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, uma vez ocorridas as condições previstas no item 4.14.1 abaixo, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

#### 4.14. Liberação dos Recursos na Conta de Subscrição

**4.14.1.** A subscrição das Debêntures pelo Debenturista com o consequente desembolso de recursos para a Conta de Subscrição e integralização das Debêntures, se dará após a ocorrência das seguintes condições:

- (a) a assinatura e o registro, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, bem como a entrega das vias originais dos mesmos devidamente inscritos nas competentes Juntas Comerciais e Registros de Títulos e Documentos, conforme aplicável;
- (b) conclusão do processo de *due diligence* da Emissora, de forma satisfatória ao Debenturista e seus assessores legais;
- (c) não ocorrência de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas nesta Escritura de Emissão;
- (d) obtenção, por parte da Emissora, de toda e qualquer aprovação societária, legal e regulatória necessária para a Emissão;
- (e) inexistência de lei ou regulamento que impeça ou imponha sanções que, a critério do Debenturista, causem um impacto negativo na realização da Emissão e na constituição das garantias previstas nesta Escritura de Emissão;
- (f) não ocorrência de turbulências políticas ou econômicas relevantes que não possam ser razoavelmente previstas e que tornem inviável ou excessivamente onerosa a Emissão;
- (g) não ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares que alterem substancialmente e de maneira adversa os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à subscrição e à integralização das Debêntures ou qualquer outro elemento envolvendo a Emissão, que a torne inviável ou desaconselhável;
- (h) não ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, que tornem inviável ou desaconselhável a integralização das Debêntures;
- (i) obtenção do registro das Debêntures na CETIP;
- (j) não ocorrência de qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Emissora ou do grupo econômico ao qual pertence a Emissora; e

- (k) que sejam entregues ao Agente Fiduciário e ao Auditor de Obras os Cronogramas de Datas e Cronogramas Físico-Financeiros dos Empreendimentos Financiados e de eventuais outros empreendimentos imobiliários cujos recebíveis são objeto da garantia constituída sob o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos.

**4.14.2.** Antes de liberados a contas de livre movimentação, nos termos do item 4.15 abaixo, os recursos desembolsados para integralização das debêntures serão transferidos à Conta Investimento – PDG e aplicados em Investimentos Permitidos.

#### **4.15. Transferências de Recursos a Contas de Livre Movimento; Mecanismos de Medição**

**4.15.1.** Dentre os recursos desembolsados na Conta de Subscrição, nos termos do item 4.14, os seguintes valores serão imediatamente liberados para contas de livre movimento, desde que observado o Índice de Cobertura Mínimo previsto no item 4.4.7 acima: valores equivalentes aos custos de incorporação e despesas com marketing e vendas (estas limitadas a 10% (dez por cento) do respectivo Custo de Produção) relativos a cada Empreendimento Financiados, que sejam equivalentes a, no máximo, 18% (dezoito por cento) do Custo de Produção, conforme demonstrados pela Emissora mediante apresentação do Cronograma Físico-Financeiro ao Auditor de Obras e aprovados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações fornecidas pelo Auditor de Obras.

**4.15.2.** Os demais valores desembolsados na Conta de Subscrição e não imediatamente liberados a Emissora serão liberados pelo Agente Fiduciário, na forma do item 4.15.4 abaixo, a contas de livre movimento, em fases, conforme a evolução física das obras dos Empreendimentos Financiados, a ser averiguada e informada pelo Auditor de Obras ao Agente Fiduciário, com base no Cronograma de Datas e no Cronograma Físico-Financeiro, por meio dos mecanismos descritos abaixo.

**4.15.3.** Com relação a cada Empreendimento Financiados, os recursos não liberados nos termos do item 4.15.1 acima serão liberados em 04 (quatro) parcelas, mediante medição de avanço físico da fase anterior da obra, conforme tabela abaixo, sujeito à observância do Índice de Cobertura Mínimo, conforme cálculo imediatamente anterior realizado nos termos dos itens 4.4.8, 4.4.9 e 4.4.10 acima, e considerando o valor da nova liberação. Cada Empreendimento Financiados terá suas datas de medição definidas individualmente pela Emissora, sem relação com os demais Empreendimentos Financiados.

Liberação	Percentual de Avanço Físico da Obra	Percentual do Custo de Produção a ser Liberado
-----------	-------------------------------------	--



Primeira	0%	Até 18%
Segunda	20%	Até 36%
Terceira	40%	Até 54%
Quarta	60%	Até 72%
Quinta	80%	Até 90%

**4.15.4.** O Agente Fiduciário determinará as liberações para contas de livre movimento, uma vez verificado o atendimento às seguintes condições: (i) adimplência da Emissora nos pagamentos devidos ao Debenturista; (ii) efetivo cumprimento da etapa anterior do Cronograma de Datas e do Cronograma Físico-Financeiro, e (iii) atendimento ao Índice de Cobertura Mínimo, conforme cálculo imediatamente anterior realizado nos termos dos itens 4.4.8, 4.4.9 e 4.4.10 acima, e considerando o valor da nova liberação. Tal verificação será realizada conforme os seguintes termos e prazos:

- (a) Sempre que solicitar a transferência de recursos da Conta de Subscrição para contas de livre movimento, para aplicação em cada um dos Empreendimentos Financiados (conforme necessidades de custeio demonstradas nos respectivos Cronogramas Físico-Financeiros), a Emissora deverá enviar correspondência, conforme modelo constante do Anexo 4.15.4(a) a esta Escritura de Emissão, ao Auditor de Obras, solicitando a emissão de Declaração do Auditor de Obras, nos termos da respectiva "Declaração 3" ali prevista, informando a evolução física prevista de cada uma das obras dos Empreendimentos Financiados, conforme prevista tanto no Cronograma de Datas como no Cronograma Físico-Financeiro, e a evolução física efetiva de tais obras (incluindo datas e aplicação de recursos), sendo que tal carta deverá ainda conter parecer acerca da adequação do Custo de Produção das obras do Empreendimento Financiador, caso se trate da primeira liberação de recursos ao respectivo Empreendimento Financiador;
- (b) O Auditor de Obras terá então 02 (dois) dias úteis, contados do recebimento da respectiva comunicação, enviada nos termos da alínea "a" acima, para enviar a sua declaração ao Agente Fiduciário;
- (c) Após o recebimento da comunicação emitida pelo Auditor de Obras, nos termos acima, o Agente Fiduciário terá então o prazo de 02 (dois) dias úteis para verificar o atendimento das demais condições previstas neste item e então comunicar ao Banco Depositário o valor que poderá ser transferido da Conta de Subscrição para contas de livre movimento indicadas pela Emissora.

**4.15.4.1.** Especificamente para a terceira e quinta liberações de recursos, a Emissora terá de comprovar, para cada Empreendimento Financiador, os seguintes requisitos adicionais, por meio da entrega, ao

Agente de Garantia, dos documentos listados no Anexo 4.15.4.1: (i) para a terceira liberação, mínimo de 40% (quarenta por cento) de vendas celebradas, conforme verificado pelo Agente de Garantia e atestado por este mediante emissão da Declaração do Agente de Garantia, nos termos da respectiva "Declaração 3" ali prevista; e (ii) para a quinta liberação, mínimo de 55% (cinquenta e cinco por cento) de vendas celebradas, conforme verificado pelo Agente de Garantia e atestado por este mediante emissão da Declaração do Agente de Garantia, nos termos da respectiva "Declaração 4" ali prevista. Tal comprovação será realizada conforme os seguintes termos e prazos:

- (a) Quando solicitar a terceira e quinta liberações de recursos, para aplicação em cada um dos Empreendimentos Financiados (conforme necessidades de custeio demonstradas nos respectivos Cronogramas Físicos-Financeiros), a Emissora deverá enviar correspondência, conforme modelo constante do Anexo 4.15.4.1(a) a esta Escritura de Emissão, ao Agente de Garantia, solicitando a emissão de Declaração do Agente de Garantia, nos termos da "Declaração 3" ou da "Declaração 4" ali previstas, conforme o caso;
- (b) O Agente de Garantia terá então 02 (dois) dias úteis, contados do recebimento da respectiva comunicação, enviada nos termos da alínea "a" acima, para enviar a sua declaração ao Agente Fiduciário;
- (c) Após o recebimento da comunicação emitida pelo Agente de Garantia, nos termos acima, o Agente Fiduciário terá então o prazo de 02 (dois) dias úteis para verificar o atendimento das demais condições previstas neste item e então comunicar ao Banco Depositário o valor que poderá ser transferido da Conta de Subscrição para contas de livre movimento indicadas pela Emissora.

**4.15.5.** Caso o Agente Fiduciário verifique que as condições acima definidas para liberação de recursos da Conta de Subscrição para suas contas de livre movimento, não foram atendidas, este não autorizará a liberação de recursos.

**4.15.5.1.** No caso específico de descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo, conforme verificado na última data de verificação e considerando a nova liberação de recursos então solicitada, a Emissora poderá solicitar que seja realizado um novo cálculo, conforme mecanismo previsto nos itens 4.4.8, 4.4.9 e 4.4.10. Se após tal novo cálculo, o Agente Fiduciário verificar que o Índice de Cobertura Mínimo foi cumprido, considerando o valor da nova liberação solicitada pela Emissora, e caso as demais condições do item 4.15.4 tenham sido atendidas, o Agente Fiduciário poderá autorizar referida liberação.

#### 4.16. Local de Pagamento

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

#### 4.17. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da presente Escritura de Emissão, até o primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de pagamento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário nas Cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### 4.18. Encargos Moratórios

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

#### 4.19. Publicidade

Todos os atos e decisões que, de qualquer forma, vierem a envolver direta ou indiretamente, os interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", bem como no *website* da Emissora, comunicados sob a forma de "Aviso ao Debenturista" e deverão ser enviados aos endereços do Debenturista e do Agente Fiduciário, sendo que tais comunicados serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio.

#### 4.20. Comunicações

As comunicações a serem enviadas por quaisquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços seguintes:

**Para a Emissora:**

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte

Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco

CEP 22250-040, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

At: Departamento Jurídico

**Para o Agente Fiduciário:**

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca

22640-100 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Gustavo Dezouart

Tel: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

E-mail: [gustavo@oliveiratrust.com.br](mailto:gustavo@oliveiratrust.com.br) e [agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)

**Para o Agente de Garantia:**

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**

SCN Shopping Liberty Mall – Torre B, Sala 711

70.712-904

Brasília – DF

At.: Sra. Marcelita Marinho – Diretora Técnica

Tel: (61) 3326-0820

E-mail: [marcelita@sscore.com.br](mailto:marcelita@sscore.com.br) / [sscore@sscore.com.br](mailto:sscore@sscore.com.br)

**Para o Auditor de Obras:**

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**

Avenida das Américas, nº 700 – Bloco 6, sala 133

22640-100

Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Jacques Benchimol

Tel: (21) 2132-7773

**Para a instituição responsável pelos serviços de Banco Mandatário:**

**BANCO ITAÚ S.A.**

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

04309 010

São Paulo – SP

At.: Dalmir Coelho

Tel: (11) 5029-4610

Fax: (11) 5029-1920

**Para a instituição responsável pelos serviços de Escriturador:**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

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

04309 010

São Paulo – SP

At.: Dalmir Coelho

Tel: (11) 5029-4610

Fax: (11) 5029-1920

**Para a CETIP:**

Rua Libero Badaró, 425 – 24º andar

01009-000 São Paulo, SP

At.: Área de Valores Mobiliários

Tel: (11) 3111-1400

Fax: (11) 3111-1563

**4.21. Repactuação**

Não haverá repactuação das Debêntures.

**4.22. Amortização Antecipada**

A Emissão poderá ser amortizada antecipadamente, total ou parcialmente, neste último caso, desde que seja amortizado, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação. Para realização de amortização antecipada, a Emissora deverá publicar Aviso aos

Debenturistas ou outra forma de aviso descrita na Lei das Sociedades por Ações, além de notificar o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da data do efetivo pagamento da amortização. A parcela de amortização antecipada será acrescida de prêmio, de acordo com o momento em que a Emissora optar por efetuar a amortização:

- (i) Até o 12º (décimo-segundo) mês após a Data de Emissão - prêmio de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor total da Emissão, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;
- (ii) Do 13º (décimo-terceiro) ao 24º (vigésimo-quarto) mês após a Data de Emissão – prêmio de 1% (um por cento) sobre o valor total da Emissão, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;
- (iii) Do 25º (vigésimo-quinto) ao 36º (trigésimo-sexto) mês após a Data de Emissão – prêmio de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total da Emissão, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;
- (iv) A partir do 37º (trigésimo-sétimo) mês após a Data de Emissão – nenhum prêmio aplicável, conforme calculado pelo Agente Fiduciário.

#### 4.23. Fundo de Manutenção de Liquidez

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez das Debêntures.

#### 4.24. Isenção Tributária

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

#### 4.25. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

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

## CLÁUSULA V – ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA DE EMISSÃO

5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e posteriormente arquivados na JUCERJA.

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

### 6.1. Aquisição Facultativa

6.1.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, observando o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei das Sociedades por Ações, fora do âmbito da CETIP.

### 6.2. Vencimento Antecipado

6.2.1. São considerados Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures desta Emissão, acarretando a imediata exigibilidade do pagamento, pela Emissora, do Valor de Liquidação Antecipada, quaisquer dos seguintes eventos:

- (a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Emissora ou contra uma de suas Controladas Relevantes, no mercado local ou internacional em valor individual, superior ao equivalente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado, superior ao equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, por cujo pagamento à Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, salvo se, no prazo de 72 (setenta e duas) horas contadas do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for cancelado ou sustado; ou ainda (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (b) pedido por parte da Emissora ou de qualquer uma de suas Controladas Relevantes de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emissora ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente

de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emissora formular pedido de autofalência;

- (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou das suas Controladas Relevantes e não devidamente elidido ou contestado e garantido pela Emissora no prazo legal;
- (d) liquidação, dissolução, extinção, insolvência, deferimento ou decretação de falência da Emissora ou de uma de suas Controladas Relevantes;
- (e) solicitação, pela Emissora ou por qualquer uma de suas Controladas Relevantes, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas a qualquer credor;
- (f) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas ao Debenturista, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de vencimento original;
- (g) a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de ativos da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, de modo individual ou agregado, cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou das Controladas Relevantes, quando for o caso, cujo produto da venda não seja utilizado integralmente para a redução da dívida, sem a prévia anuência do Debenturista. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a data da emissão;
- (h) deliberação acerca da redução de capital social ou amortização de ações da Emissora, ou, ainda, reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido (conforme a última demonstração financeira auditada da Emissora), após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, conforme disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto se a fusão, cisão ou incorporação: (i) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se revisadas as classificações de risco (*ratings*) da Emissora e da Emissão por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao *rating* atribuído para fins desta Emissão; ou (iii) tiver como objeto sociedade na qual a Emissora detenha participação societária ou sociedade que detenha como principal ativo participação societária em sociedade na qual a Emissora também detenha



participação; ou (iv) se a fusão, cisão ou incorporação não envolver as SPEs cujas ações ou quotas tenham sido dadas em garantia ao cumprimento das obrigações da Emissora no âmbito desta Emissão; ou ainda (v) se a Emissora for a incorporadora e suas Controladas Relevantes sejam a(s) incorporada(s) (observado o subitem (iv) deste item).

- (j) caso, cumulativamente: (i) haja alienação do atual controle da Emissora sem prévia e expressa aprovação do Debenturista manifestada em AGD especialmente convocada para esse fim, tendo "alienação" a definição do artigo 254-A, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações e com base no artigo 2º da Instrução CVM nº 361, de 05 de março de 2002; e (ii) o rating da Emissão seja rebaixado em decorrência de tal alienação de controle, conforme indicado em relatório de classificação de risco elaborado pela Agência Classificadora de Risco, comparativamente à nota de Emissão;
- (k) alteração do objeto social da Emissora e/ou de suas controladas previsto nos respectivos Estatutos Sociais de modo que as atividades principais da Emissora e/ou de suas controladas, consideradas em conjunto, deixem de ser aquelas atualmente exploradas por essas companhias;
- (l) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado;
- (m) a inclusão, em acordo societário ou estatuto da Emissora, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que limitem ou cerceiem o controle de qualquer das Controladas Relevantes pela Emissora, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Emissão;
- (n) não haver sido sanado, no prazo de 20 (vinte) dias, ou outro prazo de cura específico, contados a partir de notificação extrajudicial enviada à Emissora pelo Agente Fiduciário, o descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes;
- (o) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas: (i) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor igual ou superior equivalente a 10% (dez por cento) do seu patrimônio

líquido, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e/ou (ii) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor equivalente a até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, se o *rating* da Emissão for rebaixado exclusivamente em decorrência da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças aqui mencionadas;

(p) não observância dos seguintes Índices Financeiros em base trimestral, considerando-se os últimos 12 (doze) meses acumulados ("Covenants Financeiros"):

- (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70;
- (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Receitas a Apropriar e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,30 ou menor que 0 (zero); e
- (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo;

Para estes fins, considera-se:

(I) "Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora, menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH (conforme abaixo definido);

(II) "Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

(III) "Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

(IV) "Despesa Financeira Líquida" corresponde à diferença entre despesas financeiras e receitas financeiras conforme demonstrativo de resultado da Emissora;

(V) "EBIT" corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas;

(VI) "Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do SFH ou desta Emissão (incluindo os

contratos de empréstimo de suas controladas, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

(VII) "Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

(VIII) "Total de Receitas a Apropriar" corresponde a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03;

(IX) "Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta "estoque de terrenos e de imóveis a comercializar" do balanço patrimonial da Emissora.

(q) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes do contrato, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora ou qualquer Controlada Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado contra a Emissora ou contra uma determinada Controlada Relevante, igual ou superior, em valor individual, ao equivalente em reais a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, ressalvada a hipótese de, por meio de qualquer medida judicial ou arbitral cabível, serem suspensos os efeitos do inadimplemento;

(r) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, em valor individual igual ou superior ao equivalente em reais a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior ao equivalente em reais a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento;

(s) fechamento do capital da Emissora, sua saída do Novo Mercado da BM&F Bovespa ou sua transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 das Leis das Sociedades por Ações;

(t) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem prévia expressa anuência da maioria dos

Debenturistas manifestada em AGD convocada para este fim;

- (u) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, quaisquer declarações ou garantias relevantes prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou no Contrato de Distribuição;
- (v) na hipótese de as garantias previstas na presente Escritura de Emissão não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados aqui previstos;
- (w) alienação de qualquer garantia constituída para o pagamento das Debêntures;
- (x) declaração de nulidade de qualquer garantia constituída para garantir o pagamento das Debêntures, sem que haja sua integral substituição, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da Emissora acerca da declaração de nulidade;
- (y) a Emissora utilizar as notas fiscais/faturas comprobatórias dos Investimentos, como base de outro relatório de comprovação de investimento com outra fonte de financiamento, ocorrendo a duplicação do lastro do financiamento;
- (z) caso o Índice de Cobertura Mínimo fique abaixo de 130% (cento e trinta por cento), por um período superior a 15 (quinze) dias úteis dias a contar da notificação ou comunicado, enviado pelo Agente Fiduciário;
- (aa) criação de ações resgatáveis pela Emissora sem a prévia e expressa aprovação do Debenturista;
- (bb) existência de sentença condenatória transitada em julgado relativamente à prática de atos, pela Emissora, que importem em infringência à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo;
- (cc) inadimplemento de qualquer obrigação assumida perante a Caixa e suas subsidiárias, por parte da Emissora ou das Controladas Relevantes ou ainda das SPEs;
- (dd) na hipótese de quaisquer dos documentos referentes à Emissão, incluindo mas não se limitando aos Contratos de Garantia, se tornem comprovadamente inexecutáveis ou inválidos nos termos da legislação aplicável;

- (ee) a Emissora ou as SPEs deixarem de cumprir obrigações assumidas nos Contratos de Garantia, sem que a Emissora substitua ou reforce tais garantias no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário para regularização da pendência apurada; e
- (ff) alteração da classificação de risco (*rating*) a ser originalmente atribuída às Debêntures (e que não poderá ser inferior a BBB+) para classificação de risco que seja inferior a BBB+ da Agência Classificadora de Risco em escala nacional. Caso a Agência Classificadora de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja, ou seja, impedida de emitir o relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures, a Emissora poderá: (1) solicitar a elaboração do relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures à outra agência classificadora de risco equivalente à Agência de *Rating*, de renome internacional; ou (2) convocar AGD para definir a nova agência classificadora de risco que será responsável por elaborar o relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures;

6.2.2. São também considerados Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures desta Emissão, acarretando a imediata exigibilidade do pagamento, pela Emissora, do Valor de Liquidação Antecipada, quaisquer dos seguintes eventos:

- (a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra as SPEs, no mercado local ou internacional em valor, individual equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou agregado superior ao equivalente a 0,5% (meio por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, salvo se, no prazo de 72 (setenta e duas) horas contadas do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que o protesto foi cancelado ou sustado;
- (b) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes do contrato, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações financeiras das SPEs, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado contra as SPEs, igual ou superior em valor individual a equivalente a 0,1% (um décimo por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a

Taxa de Conversão, ressalvada a hipótese de, por meio de qualquer medida judicial ou arbitral cabível, serem suspensos os efeitos do inadimplemento; e

- (c) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra as SPEs, em valor individual de equivalente a 0,01% (um centésimo por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou agregado superior ao equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento.

**6.2.3.** Os valores a que se referem os itens (a), (q) e (r) serão corrigidos pela variação acumulada do IGP-M, a partir da Data de Emissão.

Para todos os efeitos desta Cláusula, será utilizado o último balanço trimestral divulgado da Emissora, para verificação do seu patrimônio líquido.

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

**6.2.5.** Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures elencados nos itens 6.2.1 e 6.2.2 acima, o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar AGD para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

**6.2.6.** A AGD a que se refere a Cláusula 6.2.5 acima somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, conforme definido na Cláusula 9.4 desta Escritura de Emissão.

**6.2.7.** Caso o Debenturista, nos termos do item 6.2.6 acima, decida pelo vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário terá até 03 (três) dias úteis para comunicar a Emissora dessa decisão, mediante carta protocolada no endereço constante da Cláusula 4.20 desta Escritura de Emissão. Caso o Agente Fiduciário não consiga protocolar a carta no endereço constante da Cláusula 4.20 acima no prazo de 03 (três) dias úteis, este poderá publicar aviso neste sentido, na forma do item 4.19 acima. Na data em que a Emissora receber referida comunicação ou da referida publicação, será considerado oficializado o vencimento antecipado das Debêntures. A Emissora então terá 05 (cinco) dias úteis, a partir da Data de Vencimento Antecipado, para pagar os valores devidos descritos no item 6.2.8 abaixo.

6.2.8. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento das Debêntures vencidas, acrescido dos encargos moratórios previstos no item 4.18 e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão.

## CLÁUSULA VII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

(a) permitir a ampla inspeção das obras dos Empreendimentos 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 a tais empreendimentos;

(b) apresentar ao Debenturista, por intermédio do Agente Fiduciário, os documentos e informações adicionais por estes solicitados, para fins de verificação do atendimento, pelos Empreendimentos Financiados, da finalidade da aplicação dos recursos das Debêntures;

(c) apresentar ao Debenturista, antes do primeiro desembolso para cada um dos Empreendimentos Financiados, informações e documentos adicionais a eles relativas, que o Debenturista, a seu critério, entenda necessários para a comprovação do atendimento às condições para utilização dos recursos da Emissão pela Emissora, sendo que, se não houver manifestação expressa no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento das informações, será considerada satisfeita esta obrigação;

(d) encaminhar ao Agente Fiduciário:

d.1) em até 10 (dez) dias após a divulgação de resultados da Emissora: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício, acompanhadas do relatório da administração, do parecer dos auditores independentes; (ii) do memorial de cálculo do índice financeiro previsto na alínea (p) do item 6.2.1 acima; (iii) declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento integral das disposições da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia bem como a não incidência de nenhuma das

hipóteses de vencimento antecipado; (iv) valor das Quotas de Fundo de Investimento no último dia útil do exercício social anterior; (v) balanço patrimonial das SPEs no último dia útil do exercício social anterior; e (vi) valor presente do Recebíveis concedidos em garantia do pagamento das Debêntures.

d.2) em até 10 (dez) dias após a divulgação de resultados trimestrais da Emissora, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do memorial de cálculo do índice financeiro previsto na alínea (p) do item 6.2.1 acima;

d.3) juntamente com os documentos previstos em d.1 e d.2 acima, cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pelas normas da CVM, também nos prazos previstos em d.1 e d.2 acima, inclusive as Informações Anuais – IAN, Informações Trimestrais – ITR e Estatuto Social atualizados;

d.4) qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a cobrança feita pelo Agente Fiduciário;

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

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

- (e) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e dar ao Agente Fiduciário acesso irrestrito: 1) a todo e qualquer relatório do auditor independente que tenham recebido; e 2) aos livros e aos demais registros contábeis, quando requerido pelo Debenturista;
- (f) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame de empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (g) manter sempre atualizados seus respectivos registros de companhia aberta junto à CVM, nos termos das Instruções CVM aplicáveis, e fornecer ao Debenturista as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, quando solicitado;



- (h) não praticar qualquer ato em desacordo com esta Escritura de Emissão e o seu estatuto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (i) tomar todas as medidas necessárias para preservar todos os seus direitos, títulos de propriedade, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos essencialmente necessários para continuar conduzindo seus negócios e os negócios de suas controladas dentro do respectivo objeto social;
- (j) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado, bem como fazer com que suas Controladas Relevantes mantenham os seguros exigidos de acordo com os termos prazos e condições, inclusive relativos a eventuais períodos de cura, estipulados nos respectivos contratos de concessão, quando aplicável;
- (k) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, Escriturador, Agente de Garantia, Auditor de Obras e o Agente Fiduciário;
- (l) observar os limites de emissão de debêntures previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (m) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (n) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos ao Debenturista relativos às Debêntures objeto desta Escritura de Emissão, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- (o) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão;
- (p) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações diretamente prestadas nesta Escritura de Emissão;
- (q) convocar, nos termos do item 9.2 desta Escritura de Emissão, AGD para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o

Agente Fiduciário não o faça;

- (r) contratar agência classificadora de risco internacional em funcionamento no País para obtenção de *rating* para: (i) manter atualizado o relatório de avaliação das Debêntures, com periodicidade mínima de 01 (um) ano, até o vencimento das Debêntures, 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. Caso a agência de *rating* contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja, ou seja, impedida de emitir o *rating*, a Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário que convocará uma AGD para que seja definida a nova agência de *rating*;
- (s) providenciar a realização de reuniões trimestrais entre sua diretoria financeira e operacional e o Debenturista sobre o andamento dos investimentos, em data acordada mutuamente entre a Emissora e o Debenturista, conforme solicitação prévia do Debenturista, mediante o envio de comunicação, na forma do item 4.20, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data proposta pelo Debenturista para reunião, sendo certo que deve ser lavrada ata desta reunião e a mesma deve ser remetida para conhecimento do Agente Fiduciário;
- (t) manter atualizadas as Informações Anuais – IAN da Emissora, de acordo com os requisitos legais e regulatórios;
- (u) comparecer à AGD, sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (v) manter-se adimplente com relação a todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles tributos que sejam contestados de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (w) zelar para que suas demonstrações financeiras e registros contábeis não contenham qualquer informação incorreta ou falsa ou omitam qualquer informação relevante que deva ser divulgada de acordo com disposições legais e regulamentares em vigor;
- (x) não participar de, ou realizar, qualquer operação com partes relacionadas que não seja realizada em condições estritamente comutativas e compatíveis com os parâmetros de mercado;

- (y) utilizar e fazer com que as SPEs utilizem os recursos obtidos com a Emissão exclusivamente para a construção e incorporação de Empreendimentos Financiados, em qualquer caso limitado à 90% (noventa por cento) do Custo de Produção, conforme estabelecido no item 3.9.4;
- (z) cumprir e fazer com que as SPEs cumpram, o Cronograma de Datas e o Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiado, de modo a não ocorrer atrasos superiores a 20% (vinte por cento) em cada data de medição ou 90 (noventa) dias em relação à respectiva data prevista para a conclusão da obra, ressalvados atrasos decorrentes de casos fortuitos e força maior;
- (aa) fazer com que as SPEs assinem, em até 10 (dez) dias contados da presente data, os termos de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e ao Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs;
- (bb) defender e fazer com que as SPEs defendam os Recebíveis contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;
- (cc) empreender, e fazer com que as SPEs empreendam, seus melhores esforços na venda das unidades em estoque correspondentes aos Recebíveis em Estoque, observando práticas comerciais não menos diligentes do que aquelas praticadas à data da Emissão;
- (dd) registrar todos os Contratos de Garantia nos registros competentes, fornecendo evidência satisfatória ao Agente Fiduciário do protocolo para registro em até 10 (dez) dias e da finalização dos registros em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, bem como praticar todos os demais atos, firmar todos os documentos e realizar todos os registros adicionais porventura requeridos pelo Agente Fiduciário com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exeqüibilidade e solidez das garantias prestadas;
- (ee) assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para as Contas de Recebimento Gerais, ou para as Contas de Recebimento de Créditos Associativos, nos casos dos Recebíveis de Venda Associativos, e nelas prontamente depositar qualquer Recebível que, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido pago na Contas de Recebimento Gerais ou nas Contas de Recebimento de Créditos Associativos;
- (ff) não alienar, nem constituir qualquer ônus, garantia, cessão ou gravame sobre quaisquer dos

Empreendimentos Financiados, ou empreendimentos correspondentes aos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, salvo os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo outorgados em favor da Caixa;

- (gg) contratar e manter contratada durante a vigência da Emissão, o Auditor de Obras (ou outra empresa de engenharia apta para realizar as medições do Cronograma de Datas e do Cronograma Físico-Financeiro dos Empreendimentos Financiados, com a finalidade de serem emitidos laudos contendo as informações necessárias para que o Agente Fiduciário possa cumprir as obrigações previstas nesta Emissão);
- (hh) instalar Conselho Fiscal em Assembléia Geral da Emissora a ser realizada dentro do prazo legal, sob pena de não liberação de recursos previstos nesta Escritura de Emissão, e manter o Conselho Fiscal instalado enquanto houver saldo devedor das Debêntures, devendo o Conselho Fiscal, a qualquer tempo, contar com, no mínimo, 01 (um) membro e seu suplente indicados pelo Debenturista;
- (ii) manter verdadeiras as declarações constantes da Cláusula X desta Escritura de Emissão;
- (jj) na hipótese de o Debenturista resolver registrar as Debêntures para negociação ou distribuição secundária, cooperar no que for necessário para elaboração de um prospecto nos termos da Instrução CVM nº 400, devendo a Emissora assumir todas as despesas relacionadas à confecção de tal prospecto, bem como as outras providências relacionadas aos registros aqui referidos, tais como taxas de CVM, CETIP, ANBID, BM&F Bovespa, honorários de assessores legais, de banco coordenador, publicações, anúncios e demais despesas relacionadas ao registro; e
- (kk) realizar e fazer com que as SPEs realizem, transferência de e para as Contas Investimento - SPEs, exclusivamente para fins de aplicação em ou resgate de Investimentos Permitidos.

## CLÁUSULA VIII - AGENTE FIDUCIÁRIO

### 8.1. Nomeação

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário do Debenturista, Oliveira Trust D.T.V.M. S.A., acima qualificado, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da Escritura de Emissão, representar o Debenturista perante a Emissora.

## 8.2. Declaração

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

- (a) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares, para exercer a função que lhe é conferida;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (c) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (e) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (f) que esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculante e eficaz do Agente Fiduciário, exeqüível de acordo com os seus termos e condições;
- (g) que a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (h) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão;
- (i) que verificou a observância, pela Emissora, com base nas informações listadas no item 3.6 acima, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (j) estar ciente da regulamentação aplicável, emanada do Banco Central do Brasil e da CVM; e
- (k) que as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto.

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

ou até a sua efetiva substituição.

**8.2.2.** A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares.

### **8.3. Substituição**

**8.3.1.** Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, AGD para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, pelo Debenturista, ou pela CVM.

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

**8.3.3.** A remuneração do novo agente fiduciário será de responsabilidade da Emissora e definida na própria AGD que escolher o novo agente fiduciário, observado o disposto no subitem 3.3.7 adiante, sendo certo que não ultrapassará 110% (cento e dez por cento) do valor de remuneração do Agente Fiduciário substituído.

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

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

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

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

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

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

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

#### 8.4. Deveres

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

- (a) proteger os direitos e interesses do Debenturista, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra circunstância que lhe impeça o exercício da função;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando o Debenturista acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) elaborar relatório anual e o disponibilizar ao Debenturista, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social da Emissora, informando os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo à execução das obrigações assumidas pela Emissora, bem como anexar ao relatório declaração sobre sua aptidão para continuar no exercício da função de Agente Fiduciário;
- (i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos;
- (j) solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;
- (k) convocar AGD, quando necessário;
- (l) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (m) elaborar relatório destinado ao Debenturista, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea "b" da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

m.1) eventual omissão ou inconsistência de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na prestação obrigatória de informações pela Emissora;

m.2) alterações estatutárias ocorridas no período;

m.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os



indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;

m.4) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

m.5) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

m.6) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;

m.7) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração; e

m.8) cumprimento, pela Emissora, da obrigação de manter contratada agência classificadora de risco para atualização do relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures, nos termos da alínea (r) do item 7.1. acima, e encaminhar cópia de eventuais atualizações à ANBID, no prazo de até 15 (quinze) dias após a sua veiculação.

- (n) disponibilizar exemplar do relatório de que trata a alínea "h" ao Debenturista no prazo máximo de 04 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no local indicado pelo Agente Fiduciário; (iii) na sede da instituição intermediária líder responsável pela colocação das Debêntures; (iv) na CETIP; e (v) na CVM;
- (o) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando ao Debenturista que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "n";
- (p) manter atualizado o endereço do Debenturista mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Banco Mandatário e à CETIP;
- (q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (r) notificar o Debenturista, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.

## 8.5. Atribuições Específicas

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

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

8.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "a" a "d" do item 8.5.1 acima se, convocada AGD, o Debenturista assim o autorizar.

8.5.3. Caso a AGD não conceda a autorização mencionada no item 8.5.2 acima, responderá o Agente Fiduciário perante o Debenturista pelos prejuízos que lhe causar em decorrência de culpa ou dolo no exercício de suas funções, nos termos do artigo 68, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações.

## 8.6. Remuneração

8.6.1. Será devida ao Agente Fiduciário, ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, uma remuneração, às expensas da Emissora, a ser paga da seguinte forma:

- (a) parcela de implantação no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), devida na data de assinatura da Escritura de Emissão;
- (b) parcelas semestrais de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), sendo a primeira devida no 5º (quinto) dia após a data da assinatura da Escritura de Emissão e as demais nas mesmas datas dos semestres subsequentes;

- (c) no caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação prévia, serão devidos ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à: (i) execução das garantias; (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 05 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora;
- (d) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese da Emissora permanecer inadimplente com relação ao pagamento destas por um período superior a 05 (cinco) dias serão debitadas diretamente de quaisquer das contas administradas pelo Agente Fiduciário, com os recursos nela existentes;
- (e) a remuneração será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- (f) as parcelas serão atualizadas anualmente pelo IGP-M a partir da Data de Emissão;
- (g) a remuneração não inclui despesas com viagens, estadias e publicações necessárias ao exercício das atribuições do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço;
- (h) no caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 05 (cinco) dias corridos. Alternativamente e enquanto existir um único Debenturista, todos os procedimentos judiciais e extra-judiciais decorrentes do disposto nesta Escritura de Emissão poderão ser exercidos diretamente pelo Debenturista, sem necessidade de intervenção do Agente Fiduciário; e

- (i) os impostos e contribuições incidentes diretamente sobre os honorários (tais como ISS, PIS e Cofins, CSLL e IRRF) e outros que venham a incidir serão acrescidos à remuneração proposta, às alíquotas vigentes na data dos pagamentos.

## 8.7. Despesas

8.7. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis em que ele tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos, desde que tais despesas tenham sido previamente comunicadas à Emissora.

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

8.7.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos do Debenturista, que não tenham sido saldados na forma do item 8.7.1 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a esta na ordem de pagamento.

8.7.3. Se qualquer quantia devida ao Debenturista em virtude desta Escritura de Emissão for paga por meio de ação judicial ou sua cobrança for feita através de advogados, a Emissora deverá pagar, em complemento a todos os valores devidos previstos nesta Escritura de Emissão e relativos às Debêntures, honorários advocatícios e outras despesas e custas incorridas devido a tal cobrança, razoáveis e devidamente comprovadas.

## CLÁUSULA IX - ASSEMBLÉIA DE DEBENTURISTA

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

### 9.2. Convocação

9.2.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, deliberar em sede de AGD sobre matéria de seu interesse.

9.2.2. A AGD desta Emissão poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelo Debenturista ou debenturistas, se for o caso, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos títulos em circulação.

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

### 9.3. Quorum de Instalação

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

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

### 9.4. Quorum de Deliberação

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

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

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

## CLÁUSULA X - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

### 10. Declarações e Garantias da Emissora:

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

- (a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as

obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) a celebração desta Escritura de Emissão e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em:

(i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos;

(ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou

(iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos.

(d) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(e) mantém os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(f) as demonstrações financeiras auditadas da Emissora, relativas ao último exercício social encerrado e ao imediatamente anterior, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora em suas respectivas datas em todos os seus aspectos relevantes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(g) as informações financeiras auditadas da Emissora relativas ao último trimestre encerrado representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora em todos os seus aspectos relevantes e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(h) a Emissora está cumprindo, em todos os aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(i) não há ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, da qual é parte e que não esteja demonstrado em suas demonstrações financeiras, cuja decisão desfavorável possa vir a causar impacto negativo

relevante na Emissora, em sua condição financeira, ou em sua atividade;

- (j) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo que pudesse alterar a decisão de investimento do Debenturista e que afete, comprovadamente, a capacidade da Emissora de pagar o Debenturista;
- (l) o registro de companhia aberta da Emissora está atualizado perante a CVM;
- (m) a Emissora e suas Controladas Relevantes têm todas as autorizações, concessões e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas; e
- (n) está ciente de que a instituição coordenadora da Emissão: (i) realizou *due diligence*, e deverá receber a opinião legal do escritório de advocacia externo contratado para tal finalidade, confirmando tal *due diligence* e outros aspectos da Emissão; e (ii) não produziu Prospecto (conforme definido na Instrução CVM nº 400), material de divulgação, venda ou propaganda das Debêntures de qualquer natureza.

## CLÁUSULA XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

### 11.1. Renúncia

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

### 11.2. Debenturista

Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.4.2 acima, na hipótese de negociação das Debêntures com Terceiro Adquirente, o Debenturista, entregará ou fará com que o Terceiro Adquirente entregue ao Agente Fiduciário declaração firmada pelos representantes legais do Terceiro Adquirente, nos termos do Anexo 11.2 à presente Escritura de Emissão, responsabilizando-se pelo descumprimento de tal

obrigação.

### 11.3. Irrevogabilidade

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

### 11.4 Despesas Relacionadas à Emissão

As despesas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, bem como custos relacionados a procedimentos de registro na CVM e ANBID, registro em cartório e JUCERJA ficarão a cargo da Emissora.

### 11.5 Registro na CVM

11.5.1. Caso, a qualquer momento, o Debenturista decida registrar as Debêntures para negociação no mercado ou realizar distribuição pública secundária e desde que o Debenturista deixe de ser o único detentor das Debêntures, a publicidade de que trata o item 4.19 será realizada mediante publicação nos jornais Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e Valor Econômico.

### 11.6. Independência


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

### 11.7. Título Executivo

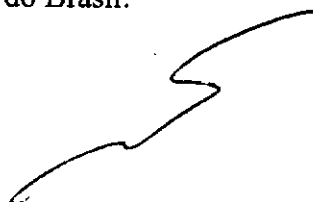
A Presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

### 11.8. Lei Aplicável

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

 Text\_SP 2506055v3 7843/2 56









## 11.9. Foro

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

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 11 de setembro de 2009.

*[assinaturas iniciam-se na página seguinte]*

[illegible]

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Director IFP/RJ

SSP/SP



SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.

Nome: IUAN CARLOS MIRANDA

Cargo: DIRETOR FINANCEIRO E ADMINISTRATIVO

*[Página de assinaturas 4 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações]*

CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.

Name: ~~JOE OR JENBERG~~

Cargo: DIRECTOR

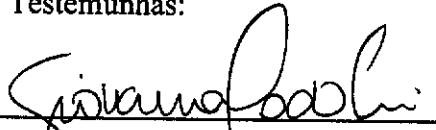
Nome:

**Cargo:**

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525

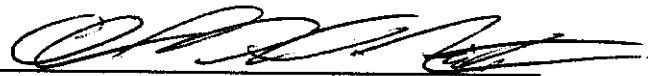
[Página de assinaturas 5 de 5 do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não  
Convertíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A.  
Empreendimentos e Participações]

Testemunhas:





Nome: GIOVANNA MODOLIN

Cargo:



Nome: CASSIO COLLI BADINO DE SOUZA LEITE

Cargo:

	
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO	
Nome: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES	
Nire: 33.3.0028519-9	
Protocolo: 00-2009/174099-1 - 17/09/2009	
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM	18/09/2009, E O REGISTRO SOB O NÚMERO
E DATA ABAIXO.	
ED33000158-2/000	
DATA: 18/09/2009	
	
Valéria G. M. Serra	
SECRETÁRIA GERAL	

## ANEXO 1

## DEFINIÇÕES APLICÁVEIS À ESCRITURA DE EMISSÃO

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100

2/2 SP 2517713v1 7843/2

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. J. Schmitt". The signature is written in a cursive style with some loops and flourishes. It is located at the bottom right of the page, below the typed name "H. J. SCHMITT".

**DEFINIÇÕES APLICÁVEIS À ESCRITURA DE EMISSÃO, AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DAS CONTAS DA PDG E DA GOLDFARB**

**“AGD”** significa Assembléia Geral de Debenturista.

**“AGE”** significa Assembléia Geral Extraordinária da Emissora.

**“Agência Classificadora de Risco”** significa a Standard & Poor's.

**“Agente de Garantia”** significa a SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A., empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência na análise de crédito imobiliário, sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, a qual será responsável por verificar a elegibilidade dos Recebíveis.

**“Agente Fiduciário”** significa o Oliveira Trust D.T.V.M. S.A.

**“ANBID”** significa a Associação Nacional dos Bancos de Investimento.

**“Auditor de Obras”** significa a Classe A Engenharia e Planejamento Ltda., empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência no setor de construção civil, sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, responsável: (i) pela análise do Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiados; (ii) pela verificação dos Custos de Produção das obras dos Empreendimentos Financiados; (iii) pela análise do método construtivo de cada Empreendimento Financiados; (iv) pela emissão de parecer a respeito da adequação do Custo de Produção e do método construtivo dos Empreendimentos Financiados aos padrões da Caixa, parecer esse que deverá ser enviado pela Emissora ao Agente Fiduciário quando da solicitação da primeira liberação dos recursos oriundos da Emissão para cada Empreendimento Financiados; e (v) pela verificação da evolução física das obras dos Empreendimentos Financiados, de acordo com o Cronograma de Datas e Cronograma Físico-Financeiro.

**“Banco Mandatário”** significa o Banco Itaú S.A.

**“Bancos Depositários”** significa (i) Itaú, onde serão abertas e mantidas as Contas de Recebimento Gerais e a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida; e (ii) a Caixa, onde serão abertas e mantidas a Conta de Subscrição, as Contas de Recebimento dos Créditos Associativos, a Conta Recebíveis - PDG, a Conta Investimento - PDG, as Contas Investimento - SPEs, as



Contas Centralizadoras – SPEs, a Conta Recebíveis – Goldfarb e a Conta Investimento – Goldfarb.

“**Caixa**” significa a Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.

“**Cedentes**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, as SPEs; e, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, a PDG e a Goldfarb.

“**Cessionária**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista.

“**CETIP**” significa a CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

“**Código Civil**” significa a Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos.

“**Código de Processo Civil Brasileiro**” significa a Lei Federal n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada de tempos em tempos.

“**Coordenador**” significa o Banco Itaú BBA S.A.

“**Conta de Pagamento do Serviço da Dívida**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária. Nesta conta será efetuado o depósito dos valores: (i) destinados ao cumprimento das obrigações de pagamento da Emissora sob a Escritura de Emissão; e (ii) transferidos das Contas de Recebimento, da Conta Recebíveis - PDG e da Conta Recebíveis - Goldfarb, em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

“**Conta de Subscrição**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária. Nesta conta será efetuado o depósito dos valores decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures pelo Debenturista.

“**Conta Investimento – Goldfarb**” significa a conta investimento, de titularidade da Goldfarb, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta

Recebíveis - Goldfarb para a aplicação em Investimentos Permitidos.

**“Conta Investimento – PDG”** significa a conta investimento, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta de Subscrição e da Conta Recebíveis - PDG para a aplicação em Investimentos Permitidos.

**“Conta Recebíveis – Goldfarb”** significa a conta corrente, de titularidade da Goldfarb, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – Goldfarb.

**“Conta Recebíveis - PDG”** significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG.

**“Contas Cedidas”** significa: (a) para fins da Escritura de Emissão, a Conta de Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta Recebíveis - PDG, a Conta Investimento – PDG, a Conta Recebíveis – Goldfarb, a Conta Investimento – Goldfarb, as Contas de Recebimento, as Contas Centralizadoras – SPEs e as Contas Investimento – SPEs; (b) para fins do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos, as Contas de Recebimento, as Contas Centralizadoras – SPEs e as Contas Investimento – SPEs; e (c) para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, a Conta de Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta Recebíveis – PDG, a Conta Investimento – PDG, a Conta Recebíveis – Goldfarb e a Conta Investimento – Goldfarb.

**“Contas de Livre Movimento”** significa as contas correntes de titularidade da PDG, da Goldfarb ou das SPEs, para as quais poderão ser transferidos os valores da Conta de Subscrição, da Conta Recebíveis – PDG, da Conta Recebíveis – Goldfarb, das Contas de Recebimento e das Contas Centralizadoras – SPEs, observadas as condições determinadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, no Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb e na Escritura, e que poderão ser livremente movimentadas pela PDG, pela Goldfarb ou pelas SPEs, conforme o caso.

**“Contas de Recebimento”** significa as Contas de Recebimento Gerais e as Contas de Recebimento de Créditos Associativos, consideradas em conjunto.

**“Contas de Recebimento de Créditos Associativos”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento dos Recebíveis de Venda Associativos.

**“Contas de Recebimento Gerais”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento dos Recebíveis, com exceção dos Recebíveis de Venda Associativos.

**“Contas Centralizadoras – SPEs”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas de Recebimento para transferência à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – PDG ou às Contas Investimento - SPEs, e posterior aplicação em Investimentos Permitidos (no caso da Goldfarb e da PDG, após transferência à Conta Investimento – Goldfarb e à Conta Investimento – PDG, respectivamente).

**“Contas Investimento”** significa a Conta Investimento – Goldfarb, a Conta Investimento – PDG e as Contas Investimento – SPEs, consideradas em conjunto.

**“Contas Investimento – SPEs”** significa as contas investimento, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs e aplicação de tais recursos em Investimentos Permitidos.

**“Contrato”** significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, o próprio Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos; e, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o próprio Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, a ser celebrado entre Emissora e demais quotistas das SPEs, cada SPE (por meio de termo de adesão) e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, para formalização da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das SPEs, pela Emissora e demais quotistas das SPEs, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista.

**“Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb”** significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias, a ser celebrado entre Emissora, na

qualidade de devedora das obrigações garantidas e cedente, Goldfarb, apenas na qualidade de cedente, Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, Agente de Garantia e Auditor de Obras, para formalização da cessão fiduciária (i) dos direitos da Emissora relativos aos valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, na Conta Recebíveis – PDG e na Conta Investimento – PDG; e (ii) da cessão fiduciária dos direitos da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb e na Conta Investimento – Goldfarb.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos”** ou **“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária”** significa o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas, Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, Agente de Garantia e Auditor de Obras, ao qual cada SPE aderirá, por meio da assinatura de um termo de adesão, para formalização da cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados, bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Investimento – SPEs e Contas Centralizadoras – SPEs.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG e Goldfarb”** significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas e cedente, Goldfarb, apenas na qualidade de cedente, Caixa, na qualidade de administrador do Fundo de Renda Fixa, e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs”** significa o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas, cada SPE (por meio de termo de adesão), na qualidade de cedente, Caixa, na qualidade de administrador do Fundo de Renda Fixa, e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário.

**“Contratos de Garantia”** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG e Goldfarb e o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs.

**“Controladas Relevantes”** significa as seguintes controladas da Emissora: Goldfarb e CHL

Desenvolvimento Imobiliário S.A..

**“Covenants Financeiros”** tem o significado atribuído a este termo no item 6.2.1(p) da Escritura de Emissão.

**“Crédito Associativo”** significa a modalidade de crédito ao consumidor em que a Caixa, na qualidade de agente financiador, financia a aquisição de unidade residencial ao respectivo adquirente, assumindo a obrigação de desembolsar os respectivos valores diretamente à SPE incorporadora, na qualidade de vendedora, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data limite de entrega das chaves do imóvel. Neste caso, uma vez concedido o financiamento, a obrigação de desembolso ou pagamento pela Caixa à SPE independe de qualquer nova ação por parte do adquirente mutuário ou mesmo do adimplemento das prestações desse mútuo.

**“Cronograma de Datas”** significa o cronograma previsto da evolução física do Empreendimento Financiado, incluindo suas principais atividades, divididas em diversas etapas, o qual prevê datas fixas para o cumprimento de cada etapa.

**“Cronograma Físico-Financeiro”** significa o cronograma da evolução física e financeira do Empreendimento Financiado, representando as principais atividades, com suas durações e interdependências, o qual prevê o montante de recursos a ser destinado ao cumprimento de cada etapa, permitindo a verificação do Custo de Produção de cada Empreendimento Financiado.

**“Cupom”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.1 da Escritura de Emissão.

**“Custo de Produção”** significa o somatório dos custos de aquisição do terreno, custos de construção, despesas de marketing e vendas e custos de incorporação de cada Empreendimento Financiado.

**“CVM”** significa a Comissão de Valores Mobiliários.

**“Data de Emissão”** significa o dia da efetiva subscrição e integralização das Debêntures.

**“Data de Pagamento de Remuneração”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.4.1 da Escritura de Emissão.

**“Data de Vencimento”** significa o dia 15 de setembro de 2014, data em que será quitada a

última parcela da amortização do Valor Nominal das Debêntures, juntamente com o valor da Remuneração então devida, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Data de Vencimento Antecipado”** significa a data em que será considerado oficializado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 6.2.8 da Escritura de Emissão.

**“Data de Verificação da Garantia”** significa a data de verificação do cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo e dos critérios de composição de Recebíveis, que se dará trimestralmente pelo Agente Fiduciário, após consulta ao Agente de Garantia e ao Auditor de Obras, no 15º dia útil de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, ou em periodicidade inferior, caso necessário para permitir a liberação de recursos das Contas Vinculadas a Contas de Livre Movimento.

**“Datas de Pagamento de Principal e de Remuneração”** significa as datas ocorridas a partir de 15 de março de 2010, conforme estabelecidas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb e nos itens 4.11.4.1 e 4.12 da Escritura, em que serão devidos os pagamentos de principal, de juros e de correção com relação às Debêntures.

**“Debêntures”** significa as debêntures emitidas sob a Emissão.

**“Debenturista”** significa, a qualquer tempo, o(s) detentor(es) das Debêntures, seus sucessores ou cessionários.

**“Declaração do Agente de Garantia”** significa as declarações a serem emitidas pelo Agente de Garantia ao Agente Fiduciário, para fins de verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados e dos Recebíveis, cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados, nos termos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Declaração do Auditor de Obras”** significa as declarações a serem emitidas pelo Auditor de Obras ao Agente Fiduciário, para fins de verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados e dos Recebíveis, cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados, nos termos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Emissão”** significa a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Emissora”** significa a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Empreendimentos Elegíveis”** significa os empreendimentos residenciais enquadrados na legislação do SFH e que atendam aos critérios de enquadramento do SFH e aos critérios de elegibilidade descritos no item 3.9.2 da Escritura de Emissão.

**“Empreendimentos Financiados”** significa os Empreendimentos Elegíveis, cujo desenvolvimento será financiado com os recursos obtidos por meio da Emissão.

**“Escritura”** ou **“Escritura de Emissão”** significa o Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Escrutador”** significa a Itaú Corretora de Valores S.A.

**“Evento de Vencimento Antecipado”** significa quaisquer dos eventos listados nos itens 6.2.1 e 6.2.2 da Escritura de Emissão.

**“Fundo de Renda Fixa”** significa o fundo de investimento financeiro, administrado pela Caixa, denominado FUNDO DE INVESTIMENTO CAIXA APOORTE RESTRITO I RENDA FIXA LONGO PRAZO, inscrito no CNPJ sob n.º 10.384.413/0001-70.

**“Goldfarb”** significa a Goldfarb Incorporações e Construções S.A.

**“Índice de Cobertura Mínimo”** significa o índice que se consubstancia pela divisão entre: (a) o montante agregado do valor a receber dos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, cujo pagamento deverá ser realizado exclusivamente nas Contas de Recebimento (somado ao valor dos demais ativos referidos no item 4.4.11 da Escritura de Emissão, se aplicável) e (b) (i) o somatório dos valores liberados pelo Debenturista na Conta de Subscrição, acrescido da Remuneração, desde a data de liberação, diminuído pelo (ii) somatório dos valores depositados nas demais Contas Cedidas (exceto os valores depositados na Conta de Subscrição). O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento).

**“Instrução CVM nº 28”** significa a Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983.

**“Instrução CVM nº 400”** significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

**“Instrumento de Cessão Fiduciária”** significa o Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado substancialmente na forma do Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, por meio do qual as Cedentes, aderindo aos termos e condições de referido contrato, cederão fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seus direitos sobre seus respectivos Recebíveis e suas respectivas Contas de Recebimento.

**“Investimentos”** significa o pagamento ou reembolso do Custo de Produção dos Empreendimentos Financiados.

**“Investimentos Permitidos”** significa a aquisição de quotas do Fundo de Renda Fixa.

**“Itaú”** significa Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.

**“Junta Comercial”** ou **“JUCERJA”** significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

**“Lei 4.728/65”** significa a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

**“Lei nº 9.307/96”** significa a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

**“Lei 9.514/97”** significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

**“Lei 10.931/04”** significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

**“Lei das Sociedades por Ações”** significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**“Obrigações Garantidas”** significa as obrigações da PDG devidas ou que venham a ser devidas ao Debenturista, nos termos da Escritura, incluindo o valor da Emissão, acrescido de atualização



monetária e juros, penalidades, honorários, custos judiciais, custas e emolumentos notariais e de registros e extrajudiciais e despesas diversas, obrigações essas mais detalhadamente descritas nos Anexos II do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Oferta Pública”** significa a oferta pública das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Partes”** significa as partes do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, conforme o caso.

**“Período de Capitalização”** significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive.

**“Período de Investimentos”** significa o prazo que compreende a Data de Emissão até (e incluindo) a Data de Vencimento.

**“PDG”** significa a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Preço de Subscrição”** significa o preço de subscrição e integralização das Debêntures, equivalente ao seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

**“Recebíveis”** significa os Recebíveis de Venda em conjunto com os Recebíveis em Estoque.

**“Recebíveis de Venda”** significa, em conjunto, os Recebíveis de Venda Associativos e os Recebíveis de Venda Tradicional.

**“Recebíveis de Venda Aprovados”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cujas informações e documentos tenham sido analisados e aprovados pelo Agente de Garantia.

**“Recebíveis de Venda Associativos”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cuja aquisição houver sido financiada aos clientes da Emissora através da modalidade Crédito

Associativo, de forma que referidos direitos creditórios serão detidos em face da Caixa.

**“Recebíveis de Venda em Análise”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cujas informações e documentos ainda não tenham sido analisados e aprovados pelo Agente de Garantia, sendo certo que o Agente de Garantia terá o prazo de até 60 (sessenta) dias após a apresentação de tais informações e documentos, pela Emissora ao Agente de Garantia, para realizar tal análise.

**“Recebíveis de Venda em Aprovação”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, em que o crédito dos respectivos adquirentes ainda esteja sob análise do Agente de Garantia, por meio da verificação de seu padrão de pagamento.

**“Recebíveis de Venda Tradicional”** significa os Recebíveis de Venda em Aprovação, os Recebíveis de Venda em Análise e os Recebíveis de Venda Aprovados, considerados em conjunto.

**“Recebíveis Elegíveis”** significa os Recebíveis passíveis de ser objeto da garantia a ser constituída sob o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, ou seja, aqueles Recebíveis que atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente:

- (a) sejam decorrentes dos Empreendimentos Financiados;
- (b) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional, aqueles recebíveis cujas prestações pecuniárias não apresentem inadimplência superior a 90 (noventa) dias no momento de sua apresentação para composição do Índice de Cobertura Mínimo, substituição ou complementação posterior e ao longo da vigência das Debêntures; e
- (c) no caso de Recebíveis de Venda Associativos, aqueles cujos contratos celebrados entre a Caixa, os adquirentes do imóvel e as respectivas SPEs tenham sido apresentados e aceitos pelo Agente de Garantia.

**“Recebíveis em Estoque”** significa os direitos creditórios decorrentes da venda futura, ou de qualquer outra forma de alienação, de unidades dos Empreendimentos Financiados

desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias cuja venda ainda não tenha sido realizada.

**“Remuneração”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.3 da Escritura de Emissão.

**“SDT”** significa o Sistema de Distribuição de Títulos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

**“Série Única”** significa a série única em que será realizada a Emissão.

**“SFH”** significa o Sistema Financeiro de Habitação.

**“SND”** significa o Sistema Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela CETIP.

**“SPE”** significa cada sociedade de propósito específico, constituída na forma de sociedade limitada e controlada direta ou indiretamente pela Emissora, a qual detém todos os ativos, direitos e obrigações, relativos ao seu respectivo Empreendimento Financiado.

**“Taxa de Conversão”** significa a taxa de conversão de Dólares dos Estados Unidos da América para reais, conforme cotação divulgada pelo Banco Central do Brasil, via Sistema do Banco Central do Brasil – SISBACEN, no Boletim de Taxas de Câmbio e de Mercado, código PTAX800, opção 5/venda, moeda 220 ou índice que vier a substituí-la, relativos ao dia imediatamente anterior à data de ocorrência do evento em questão.

**“Terceiro Adquirente”** significa qualquer terceiro com que as Debêntures sejam negociadas.

**“Valor de Liquidação Antecipada”** significa o valor a ser pago pela Emissora em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou desde o pagamento da última Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

**“Valor Nominal Unitário”** significa o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

**“Vencimento Antecipado”** significa a decretação de vencimento antecipado das Debêntures, de

acordo com os termos da Escritura.

[illegible]

Text\_SP 2506436v2 7843/2

## ANEXO 3.9

## RELAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS FINANCIADOS

EMPREENDIMENTO FINANCIADO	SPE	CÓDIGO	DATA DE LANÇAMENTO (EFETIVA OU PREVISTA)
Essencial Residence (Pq. Novo Mundo - Marcopolo)	Gold Mali Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	322	mar/09
Privilege Residence (São Jorge - Tatuapé)	Gold Salvador Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	736	fev/09
Residencial Supreme (Estela Borges Morato 2)	Gold Bahamas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	741	mar/09
Bella Città Club House - Abolição - S. J. Campos 1	Baguary Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	765	set/08
Res. Reserva das Acácias (Val de Palmas)	Gold Bulgária Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	732	mar/09
Practice Club House (Rua do Retiro) - 1ª Fase	Gold Nevada Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	333	nov/08

## ANEXO 3.9.2(ii)

### MODELO DE DECLARAÇÃO DO AGENTE DE GARANTIA

Ao  
Agente Fiduciário

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (a “Escritura de Debêntures”) e ao Empreendimento Financiado por referida emissão, o qual se encontra identificado abaixo (o “Empreendimento Financiado”).

[descrição do Empreendimento Financiado]

Com relação ao Empreendimento Financiado, declaramos o seguinte:<sup>1</sup>

{**Declaração 1** (aplicável ao item 3.9.2(ii) da Escritura de Debêntures, relativo à verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados):

[*Verificamos que o Empreendimento Financiado alcançou um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas celebradas de suas unidades residenciais.*] ou

[*Verificamos que o Empreendimento Financiado não alcançou um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas celebradas de suas unidades residenciais.*]]

{**Declaração 2** (aplicável ao item 4.4.6.2 da Escritura de Debêntures, a ser emitida trimestralmente e sempre que necessário, para verificação da elegibilidade dos Recebíveis)

<sup>1</sup> Cada uma das declarações “1”, “2”, “3” e “4” referidas neste modelo deverão ser utilizadas dependendo do momento em que a declaração é emitida, conforme descrito em cada um dos itens.

[Analisamos o total de Recebíveis dados em garantia com relação à Emissão e informamos que o valor total dos Recebíveis Elegíveis cedidos com data base dd/mm/aa é de R\$ \_\_\_\_\_, assim dividido: (i) Recebíveis de Venda Tradicional – R\$ \_\_\_\_\_; (ii) Recebíveis de Venda em Análise – R\$ \_\_\_\_\_; (iii) Recebíveis de Venda em Aprovação – R\$ \_\_\_\_\_; (iv) Recebíveis de Venda Aprovados – R\$ \_\_\_\_\_; (v) Recebíveis de Venda Associativos – R\$ \_\_\_\_\_; e (vi) Recebíveis em Estoque – R\$ \_\_\_\_\_.}

{**Declaração 3** (aplicável ao item 4.15.4.1(i) da Escritura de Debêntures, relativa à terceira liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados):

[Verificamos que o Empreendimento Financiado alcançou um mínimo de 40% (quarenta por cento) de vendas celebradas de suas unidades residenciais.] ou

[Verificamos que o Empreendimento Financiado não alcançou um mínimo de 40% (quarenta por cento) de vendas celebradas de suas unidades residenciais.]}

{**Declaração 4** (aplicável ao item 4.15.4.1(ii) da Escritura de Debêntures, relativa à quinta liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados):

[Verificamos que o Empreendimento Financiado alcançou um mínimo de 55% (cinquenta e cinco por cento) de vendas celebradas de suas unidades residenciais.] ou

[Verificamos que o Empreendimento Financiado descrito abaixo não alcançou um mínimo de 55% (cinquenta e cinco por cento) de vendas celebradas de suas unidades residenciais.]}

### ANEXO 3.9.2(III)

#### MODELO DE DECLARAÇÃO DO AUDITOR DE OBRAS

Ao  
Agente Fiduciário

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (a "Escritura de Debêntures") e ao Empreendimento Financiado por referida emissão, o qual se encontra identificado abaixo (o "Empreendimento Financiado").

[descrição do Empreendimento Financiado]

Com relação ao Empreendimento Financiado, declaramos o seguinte:<sup>2</sup>

{**Declaração 1** (aplicável aos itens 3.9.2(iii) e 3.9.2(iv) da Escritura de Debêntures, relativa à verificação da elegibilidade do Empreendimento Financiado):

*[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do Empreendimento Financiado, bem como seu Cronograma Físico-Financeiro, e entendemos que referido orçamento e cronograma **estão** adequados ao empreendimento. Adicionalmente, verificamos o método construtivo do Empreendimento Financiado e atestamos que ele está adequado aos padrões da Caixa Econômica Federal.]* ou

*[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do Empreendimento Financiado, bem como seu Cronograma Físico-Financeiro, e entendemos que referido orçamento e cronograma **não** estão adequados ao empreendimento, pelos seguintes motivos: [ ]. Adicionalmente, verificamos o método construtivo do Empreendimento Financiado e atestamos que ele **não** está adequado aos padrões da Caixa Econômica Federal, pelos seguintes motivos: [ ].] ou*

*[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do Empreendimento Financiado, bem como seu Cronograma Físico-Financeiro, e entendemos que referido orçamento e cronograma **não** estão adequados ao empreendimento, pelos seguintes motivos: [ ]. Adicionalmente, verificamos o método*

<sup>2</sup> Cada uma das declarações "1", "2" ou "3" referidas neste modelo deverão ser utilizadas dependendo do momento em que a declaração é emitida, conforme descrito em cada um dos itens.



*construtivo do Empreendimento Financiado e atestamos que ele está adequado aos padrões da Caixa Econômica Federal.] ou*

*[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do Empreendimento Financiado, bem como seu Cronograma Físico-Financeiro, e entendemos que referido orçamento e cronograma estão adequados ao empreendimento. Adicionalmente, verificamos o método construtivo do Empreendimento Financiado e atestamos que ele **não** está adequado aos padrões da Caixa Econômica Federal, pelos seguintes motivos: [ ].]*

**{Declaração 2** (aplicável ao item 4.4.8(f) da Escritura de Debêntures, relativo ao cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, sendo que tal declaração será emitida todo 5º dia útil do mês subsequente ao encerramento de cada trimestre fiscal, independentemente de qualquer solicitação, e sempre que for necessária a verificação da elegibilidade dos Recebíveis):

*[Acompanhamos a evolução das obras do Empreendimento Financiado e constatamos que não houve atrasos com relação ao Cronograma de Datas do empreendimento] ou*

*[Acompanhamos a evolução das obras do Empreendimento Financiado e constatamos que houve atraso de \_\_\_\_% com relação ao Cronograma de Datas do empreendimento]]*

**{Declaração 3** (aplicável ao item 4.15.4(a)(ii) da Escritura de Debêntures, relativo às liberações para o Empreendimento Financiado, a partir da 2ª liberação):

*[Acompanhamos a evolução das obras do Empreendimento Financiado e constatamos que referida evolução física está de acordo com o previsto no respectivo Cronograma de Datas e Cronograma Físico-Financeiro] ou*

*[Acompanhamos a evolução das obras do Empreendimento Financiado e constatamos que referida evolução física **não** está de acordo com o previsto no respectivo Cronograma de Datas e Cronograma Físico-Financeiro, pelos seguintes motivos: \_\_\_\_]]*

### ANEXO 3.9.3.

#### LISTA DE DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES PELA EMISSORA PARA COMPROVAR ATENDIMENTO AOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PREVISTOS NOS SUBITENS 3.9.2 (I) A 3.9.2 (V)

- **3.9.2(i):** *“empreendimentos residenciais cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do cronograma físico de execução até a data em que tais empreendimentos forem apresentados pela Emissora para enquadramento como Empreendimentos Elegíveis, conforme verificado pelo Auditor de Obras”*

Documentos a serem entregues ao Auditor de Obras:

- Cronograma Físico-Financeiro de cada empreendimento.

- **3.9.2(ii):** *“empreendimentos cujas unidades residenciais tenham alcançado um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas celebradas, conforme verificado pelo Agente de Garantia”*

Documentos a serem entregues ao Agente de Garantia:

- Cópia dos contratos de compra e venda que representem um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas celebradas para unidades residenciais de determinado empreendimento;
- Cópia do registro de incorporação de cada empreendimento.

- **3.9.2(iii):** *“empreendimentos cujos Cronogramas Físico-Financeiros tenham sido analisados e aprovados pelo Auditor de Obras”*

Documentos a serem entregues ao Auditor de Obras:

- Cronograma Físico-Financeiro de cada empreendimento.

- **3.9.2(iv):** *“empreendimentos cujo método construtivo tenha sido verificado pelo Auditor de Obras e atestado por este como estando adequado aos padrões da Caixa”*

Documentos a serem entregues ao Auditor de Obras:

- Orçamento da obra;
- Declaração da Emissora atestando que o método construtivo do empreendimento está adequado aos padrões da Caixa.

- **3.9.2(v):** *“inexistência de penhora, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou quaisquer direitos reais ou outros ônus sobre os terrenos, unidades residenciais, recebíveis*

*decorrentes das respectivas vendas ou outros ativos relacionados aos empreendimentos (exceto os constituídos em decorrência da presente Emissão ou os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo, outorgados em favor da Caixa), conforme verificado pelo Agente Fiduciário”*

Documentos a serem entregues ao Agente Fiduciário:

- Cópia das matrículas atualizadas (emitidas há menos de 30 (trinta) dias de sua apresentação) dos imóveis, demonstrando a inexistência de qualquer gravame;
- Cópia do memorial de incorporação do empreendimento.

333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333

1/

Handwritten signature and initials.



#### ANEXO 4.4.1

**CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E DE CONTAS  
BANCÁRIAS**

[illegible]

Text\_SP 2517713v1 7843/2

---

CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS  
CREDITÓRIOS E DE DIREITOS SOBRE CONTAS BANCÁRIAS

ENTRE

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,**

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.,**  
na qualidade de Agente Fiduciário,

atuando como representante e em benefício do Debenturista,

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.,**  
na qualidade de Agente de Garantia,

e

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.,**  
na qualidade de Auditor de Obras,

DATADO DE [ ] DE [ ] DE 2009

---

**CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E DE DIREITOS SOBRE CONTAS BANCÁRIAS**

O presente Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias (este "Contrato") é celebrado entre as partes abaixo:

1. **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("PDG");

2. **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário" e, na qualidade de representante do Debenturista, a "Cessionária");

3. **SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, na Rua Cezar Carelli, nº 90/98, sala 303 – 3º andar, Bairro Pioneiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.424.031/0001-23, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente de Garantia"); e

4. **CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700 – Bloco 6, sala 133, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.329.646/0001-07, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Auditor de Obras" e, em conjunto com PDG, Cessionária, e Agente de Garantia, "Partes").

CONSIDERANDO que:

A. PDG e Agente Fiduciário, nomeado para representar os interesses do Debenturista, celebraram a Escritura, tendo como finalidade o financiamento pela PDG de seus empreendimentos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade definidos na Escritura; e

B. a fim de garantir todas as Obrigações Garantidas, obrigações essas mais detalhadamente descritas no Anexo II a este Contrato, certas sociedades de propósito específico, subsidiárias da PDG, concordam, por meio de adesão a este Contrato, em ceder fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, certos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades residenciais de empreendimentos imobiliários incorporados pelas referidas sociedades de propósito específico, bem como determinados direitos e valores a serem depositados em contas bancárias, de acordo com os termos e condições da Escritura e deste Contrato.

Assim, tendo em vista as premissas acima, as Partes têm entre si, justo e contratado, o quanto segue:

### CLÁUSULA I TERMOS DEFINIDOS

1.1. Definições. Todos os termos definidos neste Contrato terão os significados definidos no Anexo I a este Contrato, quando empregados em qualquer certificado, termo aditivo, termo de adesão ou qualquer outro documento elaborado ou entregue em conformidade com o presente instrumento. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

### CLÁUSULA II PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Cessão fiduciária de direitos creditórios e de direitos sobre contas bancárias. A fim de garantir o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas (seja no vencimento estipulado, no vencimento antecipado ou em qualquer outra circunstância), as quais se encontram descritas no Anexo II deste Contrato, para fins do artigo 1.362 do Código Civil e artigo 18 da Lei 9.514/97 (e as quais as Cedentes confirmam e reconhecem para todos os fins de direito), as Cedentes, em caráter irrevogável, cederão fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, a partir da adesão a este Contrato, mediante a celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, nos



termos do artigo 18 da Lei 9.514/97 e do artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a redação dada pela Lei 10.931/04, todos os seus direitos, atuais e futuros, sobre:

- (a) os Recebíveis; e
- (b) as Contas Cedidas e os montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, quaisquer direitos de crédito das Cedentes em relação aos Bancos Depositários em virtude dos valores depositados nas Contas Cedidas).

2.2. Notificações e ciência da cessão. As Cedentes comprometem-se, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a tomar todas as providências necessárias para assegurar que os Recebíveis sejam depositados exclusivamente nas suas respectivas Contas de Recebimento e para que os respectivos devedores tomem ciência da garantia prevista neste Contrato. Para tanto, as Cedentes obrigam-se a:

- (a) notificar a Caixa com relação à cessão fiduciária dos Recebíveis de Venda Associativos, na forma da notificação constante do item (a) do Anexo V deste Contrato;
- (b) conforme o caso, (i) notificar cada um dos adquirentes com relação à cessão fiduciária dos Recebíveis de Venda Tradicional, notificação esta que se dará por meio do envio de notificação com aviso de recebimento, em conjunto com os boletos a serem emitidos, informando a cessão fiduciária aqui avençada, na forma do item (b) do Anexo V deste Contrato; (ii) incluir em cada um dos contratos de compra e venda de imóveis ou outros instrumentos de alienação relativos a unidades originadoras de Recebíveis em Estoque, cláusula na forma do item (c) do Anexo V deste Contrato, por meio da qual o comprador expressamente toma ciência e consente com a cessão fiduciária ora avençada; ou (iii) praticar os atos necessários para que os adquirentes dos imóveis geradores dos Recebíveis assinem termo de ciência substancialmente na forma do item (d) do Anexo V deste Contrato; e
- (c) notificar e obter o expreso consentimento dos Bancos Depositários acerca da cessão fiduciária das Contas Cedidas, prevista neste Contrato, na forma da notificação constante do Anexo VI deste Contrato.

2.2.1. Sempre que uma Cedente celebrar um Instrumento de Cessão Fiduciária, os Bancos Depositários serão notificados, nos termos do Anexo VI a este Contrato, devendo assumir as obrigações e praticar os atos descritos em referida notificação com relação às Contas Cedidas.

### CLÁUSULA III ELEGIBILIDADE DOS RECEBÍVEIS

3.1. Verificação da Elegibilidade dos Recebíveis. A verificação da elegibilidade de Recebíveis será realizada pelo Agente de Garantia, o qual deverá receber da PDG, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, os documentos e as informações listados no Anexo 4.4.6.1 da Escritura de Emissão, atualizados até o último dia do mês anterior.

3.1.1. Com base na análise dos documentos recebidos da PDG, o Agente de Garantia fará a verificação da elegibilidade dos Recebíveis e emitirá a Declaração do Agente de Garantia, nos moldes da "Declaração 2" prevista no Anexo 3.9.2(ii) da Escritura de Emissão.

3.1.1.1. A Declaração do Agente de Garantia será emitida na forma e nos prazos estabelecidos na Escritura de Emissão.

### CLÁUSULA IV ÍNDICE DE COBERTURA MÍNIMO

4.1. Verificação do Índice de Cobertura Mínimo. Em cada Data de Verificação da Garantia, o Agente Fiduciário verificará a composição dos Recebíveis dados em garantia, nos termos deste Contrato, para fins do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, de acordo com as disposições previstas na Escritura de Emissão.

4.2. Necessidade de Aditamento ao Contrato. Caso a lista de Recebíveis apresentada pelas Cedentes em determinada Data de Verificação de Garantia venha a substituir ou de qualquer forma alterar os Recebíveis listados nos respectivos Instrumentos de Cessão Fiduciária, as suas partes deverão, em um prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados da respectiva Data de Verificação de Garantia, providenciar para que os respectivos Instrumentos de Cessão Fiduciária sejam aditados e protocolados para registro nos

competentes Cartórios de Títulos e Documentos da sede das partes, de forma a refletir corretamente os Recebíveis dados em garantia, sem prejuízo das demais formalidades necessárias para a constituição da garantia sobre tais Recebíveis.

4.3. Descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo. Tendo o Agente Fiduciário verificado o não cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo, este deverá determinar a retenção dos recursos depositados em todas as Contas Cedidas, até que o Índice de Cobertura Mínimo seja cumprido.

4.3.1. Nesse caso, a PDG providenciará a inclusão de novos Recebíveis na garantia, por meio da emissão de Instrumentos de Cessão Fiduciária, de forma a assegurar o cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo e dos critérios de composição de Recebíveis. A assinatura e o registro de referidos Instrumentos de Cessão Fiduciária dar-se-ão em 5 (cinco) dias contados do recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações referidas no item 4.4.10 da Escritura e serão necessários para a liberação de recursos das Contas Cedidas a Contas de Livre Movimento. Poderá o Agente Fiduciário ou o Agente de Garantia solicitar os documentos de venda que lastreiam os Recebíveis, conforme listados no Anexo 4.4.6.1 da Escritura de Emissão, e, mediante fundamentação, solicitar que a PDG apresente lista atualizada dos Recebíveis em prazo inferior ao acima previsto, bem como informações adicionais que venham a ser necessárias para cumprir as suas obrigações descritas neste Contrato e na Escritura.

4.3.2. Em caso de insuficiência de Recebíveis Elegíveis, a PDG poderá satisfazer o Índice de Cobertura Mínimo mediante:

- (a) depósito de recursos na Conta Investimento – PDG ou nas Contas de Recebimento e nas Contas Investimento - SPEs, que deverão ficar ali bloqueados e aplicados em Investimentos Permitidos; ou
- (b) apresentação, para constituição de garantia em favor do Debenturista, de Certificados de Depósito Bancário – CDBs, emitidos pela Caixa, Banco do Brasil, Bradesco ou Itaú-Unibanco, nos termos previstos na Escritura; ou
- (c) recebíveis decorrentes de outros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela PDG ou suas subsidiárias, desde que tais recebíveis não estejam sujeitos a quaisquer

gravames e sejam créditos performados mediante a emissão do *habite-se* e entrega das chaves.

4.3.2.1. Os ativos referidos nos itens acima serão liberados apenas se e quando forem apresentados novos Recebíveis Elegíveis, devidamente aprovados pelo Agente de Garantia, suficientes para a recomposição do Índice de Cobertura Mínimo, devendo, para tanto, a PDG solicitar por escrito a liberação, a ser formalizada pelo Agente Fiduciário em um prazo de 05 (cinco) dias úteis.

4.3.2.2. Os recebíveis referidos no item 4.3.2(c) acima estarão sujeitos aos mecanismos de análise e verificação pelo Agente de Garantia, previstos na Escritura, sendo que para fins de composição do Índice de Cobertura Mínimo, tais recebíveis deverão corresponder a, no máximo, 10% (dez por cento) do total de Recebíveis considerados.

4.4. Transferência dos Recebíveis. Uma vez que os Recebíveis tornem-se performados, mediante a construção das unidades vendidas, emissão do *habite-se* e entrega das chaves, a PDG poderá solicitar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, a liberação de tais recebíveis da cessão fiduciária, desde que a PDG esteja adimplente com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos termos da Escritura. Uma vez liberados, os Recebíveis não mais serão computados para fins do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e a PDG poderá efetuar a cessão dos Recebíveis então performados para terceiros, desde que sejam sempre observados os critérios para o cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo. Após recebimento da solicitação da PDG, o Agente Fiduciário terá 05 (cinco) dias úteis para formalizar a liberação de tais Recebíveis, mediante a assinatura de termo aditivo ao respectivo Instrumento de Cessão Fiduciária.

#### CLÁUSULA V CONTAS CEDIDAS

5.1. Crédito de Recebíveis. Os recursos depositados nas Contas Cedidas ficarão sujeitos ao direito real de garantia a ser instituído por meio da assinatura do Instrumento de Cessão Fiduciária pelas Cedentes, sendo tal garantia regida pelos termos deste Contrato, até a efetiva liberação de referidos recursos nos termos deste Contrato e da Escritura.

*Contas de Recebimento Gerais*

5.2. Crédito de recursos nas Contas de Recebimento Gerais. Todas as quantias devidas às Cedentes, por adquirentes das unidades imobiliárias originadoras dos Recebíveis de Venda Tradicional e Recebíveis em Estoque, serão direta e exclusivamente creditadas nas Contas de Recebimento Gerais. Para a aplicação de tais recursos em Investimentos Permitidos, os valores creditados nas Contas de Recebimento Gerais deverão ser transferidos às Contas Centralizadoras – SPEs, da qual, a critério da PDG, poderão ser transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG ou à Conta Recebíveis - Goldfarb, para aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG ou da Conta Investimento – Goldfarb, se for o caso. As Partes concordam expressamente que as Cedentes não poderão realizar quaisquer movimentações dos valores depositados nas Contas de Recebimento Gerais, exceto (a) para transferência às suas respectivas Contas Centralizadoras – SPEs, para posterior realização de Investimentos Permitidos, mediante instruções das Cedentes aos Bancos Depositários com cópia para o Agente Fiduciário; ou (b) com autorização expressa do Agente Fiduciário e de acordo com os termos do presente Contrato e da Escritura.

5.3. Liberação dos recursos das Contas de Recebimento Gerais. A liberação dos recursos das Contas de Recebimento Gerais para as Contas de Livre Movimento (inclusive aqueles que tenham sido transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG e à Conta Recebíveis – Goldfarb, por meio das Contas Centralizadoras – SPEs) somente ocorrerá desde que cumpridas as condições descritas no item 4.4.5.1 e subitens da Escritura de Emissão.

5.4. Atendimento parcial às condições suspensivas para liberação de recursos. Caso o Agente Fiduciário, após consulta ao Agente de Garantia e ao Auditor de Obras, verifique que as condições suspensivas, previstas no item 5.3 acima e respectivos subitens, não foram integralmente atendidas de forma a possibilitar a liberação do montante total dos recursos depositados nas Contas de Recebimento Gerais, mas que foram apresentadas garantias suficientes para a liberação de parte dos recursos, poderá o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério notificar o Itaú informando os montantes passíveis de liberação, para que estes sejam transferidos às Contas de Livre Movimento.

*Contas de Recebimento de Crédito Associativo*

5.5. Crédito de recursos nas Contas de Recebimento de Crédito Associativo. Todas as quantias devidas às Cedentes pela Caixa, com relação aos Recebíveis de Venda Associativos, serão direta e exclusivamente creditadas junto às respectivas Contas de Recebimento de Crédito Associativo. Para a aplicação de tais quantias em Investimentos Permitidos, os valores creditados nas Contas de Recebimento de Crédito Associativo deverão ser transferidos às Contas Centralizadoras – SPEs, de onde, a critério da PDG, poderão ser transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG ou à Conta Recebíveis - Goldfarb, para aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG ou da Conta Investimento – Goldfarb, se for o caso. As Partes concordam expressamente que as Cedentes não poderão realizar quaisquer movimentações dos valores depositados nas Contas de Recebimento de Crédito Associativo, exceto (a) para transferência às suas respectivas Contas Centralizadoras – SPEs, para posterior realização de Investimentos Permitidos, mediante instruções das Cedentes aos Bancos Depositários com cópia para o Agente Fiduciário; ou (b) com autorização expressa do Agente Fiduciário e de acordo com os termos do presente Contrato e da Escritura.

5.6. Liberação dos recursos das Contas de Recebimento de Crédito Associativo. A liberação dos recursos das Contas de Recebimento de Crédito Associativo para as Contas de Livre Movimento (inclusive aqueles que tenham sido transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG e à Conta Recebíveis – Goldfarb, por meio das Contas Centralizadoras – SPEs) somente ocorrerá desde que cumpridas as condições descritas no item 4.4.5.1 e subitens da Escritura de Emissão.

5.7. Transferência dos recursos para a Conta de Subscrição e Pagamento. As Partes concordam que, uma vez verificada a ocorrência da decretação de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário notificará o Itaú e a Caixa, por escrito, com cópia para as Cedentes, de forma a instruir que todos os valores depositados nas Contas Cedidas sejam transferidos automaticamente para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, para a amortização antecipada e compulsória do saldo devedor das Debêntures.

5.8. Liberação dos Recursos das Contas Cedidas. Além das hipóteses expressamente previstas neste Contrato, os recursos depositados nas Contas Cedidas apenas poderão ser liberados após a liquidação total das Obrigações Garantidas.

5.9. Autorização das Cedentes. As Cedentes autorizarão expressamente os Bancos Depositários, desde logo, de forma irrevogável e irretratável, a fornecer ao Agente Fiduciário, mensalmente ou sempre que lhe for solicitado pelo próprio Agente Fiduciário, os extratos bancários das Contas Cedidas mantidas junto aos respectivos Bancos Depositários, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto deste Contrato.

## CLÁUSULA VI REQUISITOS LEGAIS

6.1. Registro. A PDG, às suas próprias expensas, registrará o presente Contrato, e seus anexos e todos os Instrumentos de Cessão Fiduciária sob ele assinados, bem como averbará qualquer aditamento a este Contrato e a todos os Instrumentos de Cessão Fiduciária sob ele assinados, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes. A PDG apresentará ao Agente de Garantia e entregará ao Agente Fiduciário via original do presente Contrato e de seus aditamentos, quando for o caso, devidamente registrados, dentro de um prazo de 05 (cinco) úteis dias a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento ou do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme o caso.

6.2. Requisitos Legais Adicionais. A PDG deverá cumprir e fazer com que as Cedentes cumpram qualquer outro requerimento legal que venha a ser aplicável e necessário à integral preservação dos direitos constituídos no presente Contrato em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, fornecendo ao Agente de Garantia e ao Agente Fiduciário a comprovação de tal cumprimento. Em especial, a PDG deverá fornecer ao Agente de Garantia e ao Agente Fiduciário evidência satisfatória do envio das notificações ou assinatura dos termos referidos no item 2.2 deste Contrato, no prazo de 15 (quinze) dias da celebração dos respectivos Instrumentos de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA VII  
INADIMPLEMENTO

7.1. Condições ao Exercício da Garantia. A Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, poderá exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista neste Contrato e nos Instrumentos de Cessão Fiduciária, uma vez ocorrida a decretação de Vencimento Antecipado.

7.2. Direitos da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista. Uma vez ocorrida a condição referida no item 7.1 acima, e sem prejuízo dos demais direitos estabelecidos neste Contrato e na Escritura, a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, terá direito de utilizar os valores depositados nas Contas Cedidas para liquidação das Obrigações Garantidas. Nessa situação, a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3.º do artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a redação dada pela Lei 10.931/04, do artigo 19, IV, da Lei 9.514/97 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

- (i) o direito de utilizar os valores depositados nas Contas Cedidas para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) o direito de reter os valores depositados nas Contas Cedidas a título de garantia das Obrigações Garantidas vincendas, para posteriormente destinar tais valores à redução das Obrigações Garantidas, quando devidas; e
- (iii) o direito de alienar a terceiros os direitos fiduciariamente cedidos, seja por meio de execução judicial ou de alienação particular (venda amigável), a critério exclusivo do Agente Fiduciário.

7.2.1. Em caso de venda particular (amigável) dos direitos fiduciariamente cedidos, as Cedentes renunciam ao direito de propor qualquer reclamação contra a Cessionária ou o Debenturista, caso o preço pelo qual determinado direito venha a ser transferido seja inferior ao preço que poderia ter sido obtido em leilão judicial ou inferior ao valor total das Obrigações Garantidas ou ao preço de mercado de tal direito. Fica assegurado à PDG o direito de preferência na aquisição dos direitos fiduciariamente cedidos por valor



equivalente ao maior valor oferecido por terceiro adquirente. Para tanto, deverá o Agente Fiduciário notificar a PDG informando o valor da maior oferta recebida para que esta, em um prazo de 02 (dois) dias úteis, exerça o seu direito mediante a realização do pagamento em favor do Debenturista.

## CLÁUSULA VIII PROCURAÇÕES

8.1 Procuração outorgada pela PDG. A PDG, em caráter irrevogável e irretratável, para atendimento das obrigações aqui previstas, nomeia a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seu bastante procurador, para praticar atos relacionados ao objeto deste Contrato, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, e para tanto, na presente data, firmou e entregou a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, procuração substancialmente na forma do Anexo III do presente Contrato.

8.2 Procuração outorgada pelas Cedentes. As Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, mediante celebração de Instrumento de Cessão Fiduciária, nomearão a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seu bastante procurador, nos mesmos termos da Cláusula 8.1 acima e substancialmente na forma do Anexo C ao Anexo VII do presente Contrato.

## CLÁUSULA IX DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações e Garantias da PDG e das Cedentes. A PDG e/ou cada Cedente (esta, por meio da assinatura do seu respectivo Instrumento de Cessão Fiduciária), conforme o caso, declaram e garantem às demais Partes que:

- (i) a PDG é sociedade anônima devidamente constituída e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil e as Cedentes são sociedades de responsabilidade limitada, devidamente constituídas e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil;

- (ii) a PDG e as Cedentes obtiveram todas as autorizações societárias necessárias exigidas por lei e pelo seu estatuto ou contrato social para celebrar o presente Contrato ou o Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme o caso, e cumprir suas obrigações aqui ou ali previstas;
- (iii) o presente Contrato e o Instrumento de Cessão Fiduciária constitui obrigação válida da PDG e das Cedentes, contra elas exeqüível em conformidade com seus termos;
- (iv) a PDG e as Cedentes não são parte nem têm conhecimento de que poderão tornar-se parte de qualquer processo judicial, arbitral ou administrativo que, se julgado de maneira contrária à PDG e às Cedentes, resultaria em responsabilidade ou causaria outros efeitos materialmente negativos sobre a PDG e as Cedentes ou sobre as obrigações da PDG e das Cedentes, nos termos deste Contrato e do Instrumento de Cessão Fiduciária;
- (v) os Bancos Depositários são as únicas instituições contratadas e com poderes para realizar a arrecadação e direcionamento dos Recebíveis e as Cedentes não outorgaram ou outorgarão qualquer outra procuração ou documento semelhante, nem assinaram ou assinarão qualquer outro instrumento ou contrato com relação aos Recebíveis, incluindo, dentre outros, todas as receitas e juros devidos às Cedentes, assim como todo o dinheiro em espécie, cheques, transferências eletrônicas, e qualquer outra forma de pagamento devido às ou recebido pelas Cedentes com relação aos Recebíveis;
- (vi) o direito das Cedentes com relação aos Recebíveis e aos valores depositados nas Contas Cedidas estão e permanecerão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, com exceção da garantia constituída sob este Contrato; e
- (vii) as procurações outorgadas pela PDG e pelas Cedentes, nos termos deste Contrato, são válidas e exeqüíveis de acordo com seus termos e conferem ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, os poderes nelas expressos, e a PDG e as Cedentes não outorgaram ou outorgarão qualquer outra procuração ou documento semelhante, nem assinaram ou assinarão qualquer outro instrumento ou contrato com relação aos Recebíveis e às Contas Cedidas.

CLÁUSULA X  
OBRIGAÇÕES DE FAZER

10.1. Obrigações de Fazer da PDG e das Cedentes. Sem prejuízo das demais obrigações da PDG e das Cedentes nos termos deste Contrato e da Escritura, a PDG e cada Cedente (esta por meio de adesão aos termos e condições deste Contrato, mediante a assinatura do Instrumento de Cessão Fiduciária), concordam que, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (i) de tempos em tempos, às expensas da PDG, celebrarão ou farão com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, para o aperfeiçoamento ou proteção da cessão fiduciária prevista neste Contrato ou para permitir sua execução, assegurar a legalidade, validade, exeqüibilidade e força probatória do presente Contrato;
- (ii) manterão a cessão fiduciária prevista no presente Contrato e em cada Instrumento de Cessão Fiduciária como ônus de primeiro grau e exeqüível, bem como protegerão e defenderão seu direito aos valores depositados nas Contas Cedidas contra todos e quaisquer pleitos ou ações;
- (iii) sem prejuízo do disposto acima, genericamente, informarão ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, com cópia ao Agente de Garantia por escrito, prontamente após tomar conhecimento da ocorrência, de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste Contrato; e
- (iv) praticarão todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato e dos Instrumentos de Cessão Fiduciária.

10.2. Obrigações de Fazer do Agente de Garantia. Sem prejuízo das demais obrigações do Agente de Garantia nos termos deste Contrato, o Agente de Garantia concorda em, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (i) com base na análise dos documentos relativos aos Recebíveis que receber da PDG, verificar a elegibilidade dos Recebíveis e emitir a Declaração do Agente de Garantia, nos termos da Escritura de Emissão;
- (ii) 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;
- (iii) informar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, 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
- (iv) praticar todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato.

10.2.1. Remuneração do Agente de Garantia. Será devida ao Agente de Garantia, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem termos da Escritura e deste Contrato, uma remuneração, às expensas da PDG, a ser paga conforme proposta comercial aceita e assinada pela PDG no dia 11 de setembro de 2009.

10.2.1.1. A remuneração não inclui despesas com viagens, estadias e publicações necessárias ao exercício das atribuições do Agente de Garantia, durante ou após a implantação do serviço. A PDG será responsável pelo reembolso de tais despesas, mediante apresentação dos respectivos recibos.

10.3. Obrigações de Fazer do Auditor de Obras. Sem prejuízo das demais obrigações do Auditor de Obras nos termos deste Contrato, o Auditor de Obras concorda em, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (i) sempre que apresentados os Empreendimentos Financiados, verificar o Custo de Produção das respectivas obras e analisar seu método construtivo, emitindo parecer

a respeito da adequação do Custo de Produção e do método construtivo dos Empreendimentos Financiados aos padrões da Caixa, parecer esse que deverá ser enviado pela PDG ao Agente Fiduciário quando da solicitação da primeira liberação dos recursos oriundos da Emissão para cada Empreendimento Financiado;

- (ii) verificar a evolução física das obras dos Empreendimentos Financiados, de acordo com os respectivos Cronogramas de Datas e Cronogramas Físico-Financeiros e emitir a Declaração do Auditor de Obras, nos termos da Escritura de Emissão;
- (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 o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, 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 ao cumprimento das obrigações previstas neste Contrato; e
- (v) praticar todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato.

10.3.1 Remuneração do Auditor de Obras. Será devida ao Auditor de Obras, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem termos da Escritura e deste Contrato, uma remuneração, às expensas da PDG, a ser paga conforme proposta comercial aceita e assinada pela PDG no dia 11 de setembro de 2009.

10.3.1.1. A remuneração não inclui despesas com viagens, estadias e publicações necessárias ao exercício das atribuições do Auditor de Obras, durante ou após a implantação do serviço. A PDG será responsável pelo reembolso de tais despesas, mediante apresentação dos respectivos recibos.

CLÁUSULA XI  
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Prioridade Absoluta da Garantia. As Cedentes, por meio de adesão aos termos e condições deste Contrato, mediante a assinatura do Instrumento de Cessão Fiduciária, concordam que a garantia prevista neste Contrato sobre os valores depositados nas Contas de Recebimento será constituída e deverá ser mantida como prioritária.

11.2. Prazo de Vigência. Este Contrato permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

11.3. Lei de Regência. O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

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

11.5. Independência entre as Cláusulas. Qualquer disposição do presente Contrato que venha a ser considerada inválida ou inexecutível não afetará as demais disposições aqui contidas, as quais permanecerão válidas e em pleno vigor e eficácia.

11.6. Execução Específica. A PDG e as Cedentes (estas por meio de adesão aos termos e condições deste Contrato, mediante a assinatura do Instrumento de Cessão Fiduciária) reconhecem e concordam que todas e quaisquer de suas obrigações assumidas ou que lhes venham a ser imputadas, nos termos do presente instrumento, estão sujeitas a execução específica, em conformidade com o artigo 461 do Código de Processo Civil Brasileiro, e demais disposições aplicáveis.

11.7. Ausência de Renúncia. Qualquer atraso ou omissão das Partes em exercer seus poderes ou direitos decorrentes deste Contrato não implicará nem deverá ser interpretada como uma renúncia ou um aditamento a este Contrato. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei, neste Contrato ou na Escritura.

11.8. **Notificações.** Qualquer notificação ou correspondência a ser enviada nos termos do presente instrumento será redigida no idioma português e será (i) entregue em mãos; (ii) enviada via correio registrado; ou (iii) enviada via fac-símile. Os endereços e números de fac-símile para a entrega de avisos serão, para as Cedentes, os especificados por estas quando da assinatura dos Instrumentos de Cessão Fiduciária, e, para a PDG e demais Partes deste Contrato, os seguintes:

**Para a PDG:**

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte  
Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco  
22250-040  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Departamento Jurídico

**Para o Agente Fiduciário:**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205,  
Condomínio Downtown - Barra da Tijuca  
22640-100  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sr. Gustavo Dezouart  
Telefone: (21) 3514-0000  
Fac-símile: (21) 3514-0099  
E-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br e agente@oliveiratrust.com.br

**Para o Agente de Garantia:**

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**

SCN Shopping Liberty Mall – Torre B, Sala 711  
70.712-904  
Brasília – DF  
At.: Sra. Marcelita Marinho – Diretora Técnica  
Telefone: (61) 3326-0820

E-mail: [marcelita@sscore.com.br](mailto:marcelita@sscore.com.br) / [sscore@sscore.com.br](mailto:sscore@sscore.com.br)

**Para o Auditor de Obras:**

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**

Avenida das Américas, nº 700 – Bloco 6, sala 133

22640-100

Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Jacques Benchimol

Tel: (21) 2132-7773

11.9. Aditamentos. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Contrato fosse devidamente firmado em 04 (quatro) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2009

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**





## ANEXO I

### DEFINIÇÕES

Text 3 2517671v1 7843/2

**DEFINIÇÕES APLICÁVEIS À ESCRITURA DE EMISSÃO, AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DAS CONTAS DA PDG E DA GOLDFARB**

**“AGD”** significa Assembléia Geral de Debenturista.

**“AGE”** significa Assembléia Geral Extraordinária da Emissora.

**“Agência Classificadora de Risco”** significa a Standard & Poor's.

**“Agente de Garantia”** significa a SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A., empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência na análise de crédito imobiliário, sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, a qual será responsável por verificar a elegibilidade dos Recebíveis.

**“Agente Fiduciário”** significa o Oliveira Trust D.T.V.M. S.A.

**“ANBID”** significa a Associação Nacional dos Bancos de Investimento.

**“Auditor de Obras”** significa a Classe A Engenharia e Planejamento Ltda., empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência no setor de construção civil, sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, responsável: (i) pela análise do Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiados; (ii) pela verificação dos Custos de Produção das obras dos Empreendimentos Financiados; (iii) pela análise do método construtivo de cada Empreendimento Financiados; (iv) pela emissão de parecer a respeito da adequação do Custo de Produção e do método construtivo dos Empreendimentos Financiados aos padrões da Caixa, parecer esse que deverá ser enviado pela Emissora ao Agente Fiduciário quando da solicitação da primeira liberação dos recursos oriundos da Emissão para cada Empreendimento Financiados; e (v) pela verificação da evolução física das obras dos Empreendimentos Financiados, de acordo com o Cronograma de Datas e Cronograma Físico-Financeiro.

**“Banco Mandatário”** significa o Banco Itaú S.A.

**“Bancos Depositários”** significa (i) Itaú, onde serão abertas e mantidas as Contas de Recebimento Gerais e a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida; e (ii) a Caixa, onde serão abertas e mantidas a Conta de Subscrição, as Contas de Recebimento dos Créditos Associativos, a Conta Recebíveis - PDG, a Conta Investimento - PDG, as Contas Investimento - SPEs, as

Contas Centralizadoras – SPEs, a Conta Recebíveis – Goldfarb e a Conta Investimento – Goldfarb.

“**Caixa**” significa a Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.

“**Cedentes**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, as SPEs; e, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, a PDG e a Goldfarb.

“**Cessionária**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista.

“**CETIP**” significa a CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

“**Código Civil**” significa a Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos.

“**Código de Processo Civil Brasileiro**” significa a Lei Federal n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada de tempos em tempos.

“**Coordenador**” significa o Banco Itaú BBA S.A.

“**Conta de Pagamento do Serviço da Dívida**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária. Nesta conta será efetuado o depósito dos valores: (i) destinados ao cumprimento das obrigações de pagamento da Emissora sob a Escritura de Emissão; e (ii) transferidos das Contas de Recebimento, da Conta Recebíveis - PDG e da Conta Recebíveis - Goldfarb, em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

“**Conta de Subscrição**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária. Nesta conta será efetuado o depósito dos valores decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures pelo Debenturista.

“**Conta Investimento – Goldfarb**” significa a conta investimento, de titularidade da Goldfarb, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta

Recebíveis - Goldfarb para a aplicação em Investimentos Permitidos.

**“Conta Investimento – PDG”** significa a conta investimento, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta de Subscrição e da Conta Recebíveis - PDG para a aplicação em Investimentos Permitidos.

**“Conta Recebíveis – Goldfarb”** significa a conta corrente, de titularidade da Goldfarb, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – Goldfarb.

**“Conta Recebíveis - PDG”** significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG.

**“Contas Cedidas”** significa: (a) para fins da Escritura de Emissão, a Conta de Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta Recebíveis - PDG, a Conta Investimento – PDG, a Conta Recebíveis – Goldfarb, a Conta Investimento – Goldfarb, as Contas de Recebimento, as Contas Centralizadoras – SPEs e as Contas Investimento – SPEs; (b) para fins do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos, as Contas de Recebimento, as Contas Centralizadoras – SPEs e as Contas Investimento – SPEs; e (c) para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, a Conta de Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta Recebíveis – PDG, a Conta Investimento – PDG, a Conta Recebíveis – Goldfarb e a Conta Investimento – Goldfarb.

**“Contas de Livre Movimento”** significa as contas correntes de titularidade da PDG, da Goldfarb ou das SPEs, para as quais poderão ser transferidos os valores da Conta de Subscrição, da Conta Recebíveis – PDG, da Conta Recebíveis – Goldfarb, das Contas de Recebimento e das Contas Centralizadoras – SPEs, observadas as condições determinadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, no Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb e na Escritura, e que poderão ser livremente movimentadas pela PDG, pela Goldfarb ou pelas SPEs, conforme o caso.

**“Contas de Recebimento”** significa as Contas de Recebimento Gerais e as Contas de Recebimento de Créditos Associativos, consideradas em conjunto.

**“Contas de Recebimento de Créditos Associativos”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento dos Recebíveis de Venda Associativos.

**“Contas de Recebimento Gerais”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento dos Recebíveis, com exceção dos Recebíveis de Venda Associativos.

**“Contas Centralizadoras – SPEs”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas de Recebimento para transferência à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – PDG ou às Contas Investimento - SPEs, e posterior aplicação em Investimentos Permitidos (no caso da Goldfarb e da PDG, após transferência à Conta Investimento – Goldfarb e à Conta Investimento – PDG, respectivamente).

**“Contas Investimento”** significa a Conta Investimento – Goldfarb, a Conta Investimento – PDG e as Contas Investimento – SPEs, consideradas em conjunto.

**“Contas Investimento – SPEs”** significa as contas investimento, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs e aplicação de tais recursos em Investimentos Permitidos.

**“Contrato”** significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, o próprio Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos; e, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o próprio Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, a ser celebrado entre Emissora e demais quotistas das SPEs, cada SPE (por meio de termo de adesão) e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, para formalização da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das SPEs, pela Emissora e demais quotistas das SPEs, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista.

**“Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb”** significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias, a ser celebrado entre Emissora, na

qualidade de devedora das obrigações garantidas e cedente, Goldfarb, apenas na qualidade de cedente, Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, Agente de Garantia e Auditor de Obras, para formalização da cessão fiduciária (i) dos direitos da Emissora relativos aos valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, na Conta Recebíveis – PDG e na Conta Investimento – PDG; e (ii) da cessão fiduciária dos direitos da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb e na Conta Investimento – Goldfarb.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos”** ou **“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária”** significa o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas, Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, Agente de Garantia e Auditor de Obras, ao qual cada SPE aderirá, por meio da assinatura de um termo de adesão, para formalização da cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados, bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Investimento – SPEs e Contas Centralizadoras – SPEs.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG e Goldfarb”** significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas e cedente, Goldfarb, apenas na qualidade de cedente, Caixa, na qualidade de administrador do Fundo de Renda Fixa, e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs”** significa o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas, cada SPE (por meio de termo de adesão), na qualidade de cedente, Caixa, na qualidade de administrador do Fundo de Renda Fixa, e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário.

**“Contratos de Garantia”** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG e Goldfarb e o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs.

**“Controladas Relevantes”** significa as seguintes controladas da Emissora: Goldfarb e CHL

Desenvolvimento Imobiliário S.A..

**“Covenants Financeiros”** tem o significado atribuído a este termo no item 6.2.1(p) da Escritura de Emissão.

**“Crédito Associativo”** significa a modalidade de crédito ao consumidor em que a Caixa, na qualidade de agente financiador, financia a aquisição de unidade residencial ao respectivo adquirente, assumindo a obrigação de desembolsar os respectivos valores diretamente à SPE incorporadora, na qualidade de vendedora, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data limite de entrega das chaves do imóvel. Neste caso, uma vez concedido o financiamento, a obrigação de desembolso ou pagamento pela Caixa à SPE independe de qualquer nova ação por parte do adquirente mutuário ou mesmo do adimplemento das prestações desse mútuo.

**“Cronograma de Datas”** significa o cronograma previsto da evolução física do Empreendimento Financiador, incluindo suas principais atividades, divididas em diversas etapas, o qual prevê datas fixas para o cumprimento de cada etapa.

**“Cronograma Físico-Financeiro”** significa o cronograma da evolução física e financeira do Empreendimento Financiador, representando as principais atividades, com suas durações e interdependências, o qual prevê o montante de recursos a ser destinado ao cumprimento de cada etapa, permitindo a verificação do Custo de Produção de cada Empreendimento Financiador.

**“Cupom”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.1 da Escritura de Emissão.

**“Custo de Produção”** significa o somatório dos custos de aquisição do terreno, custos de construção, despesas de marketing e vendas e custos de incorporação de cada Empreendimento Financiador.

**“CVM”** significa a Comissão de Valores Mobiliários.

**“Data de Emissão”** significa o dia da efetiva subscrição e integralização das Debêntures.

**“Data de Pagamento de Remuneração”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.4.1 da Escritura de Emissão.

**“Data de Vencimento”** significa o dia 15 de setembro de 2014, data em que será quitada a



última parcela da amortização do Valor Nominal das Debêntures, juntamente com o valor da Remuneração então devida, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Data de Vencimento Antecipado”** significa a data em que será considerado oficializado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 6.2.8 da Escritura de Emissão.

**“Data de Verificação da Garantia”** significa a data de verificação do cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo e dos critérios de composição de Recebíveis, que se dará trimestralmente pelo Agente Fiduciário, após consulta ao Agente de Garantia e ao Auditor de Obras, no 15º dia útil de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, ou em periodicidade inferior, caso necessário para permitir a liberação de recursos das Contas Vinculadas a Contas de Livre Movimento.

**“Datas de Pagamento de Principal e de Remuneração”** significa as datas ocorridas a partir de 15 de março de 2010, conforme estabelecidas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb e nos itens 4.11.4.1 e 4.12 da Escritura, em que serão devidos os pagamentos de principal, de juros e de correção com relação às Debêntures.

**“Debêntures”** significa as debêntures emitidas sob a Emissão.

**“Debenturista”** significa, a qualquer tempo, o(s) detentor(es) das Debêntures, seus sucessores ou cessionários.

**“Declaração do Agente de Garantia”** significa as declarações a serem emitidas pelo Agente de Garantia ao Agente Fiduciário, para fins de verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados e dos Recebíveis, cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados, nos termos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Declaração do Auditor de Obras”** significa as declarações a serem emitidas pelo Auditor de Obras ao Agente Fiduciário, para fins de verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados e dos Recebíveis, cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados, nos termos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Emissão”** significa a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Emissora”** significa a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Empreendimentos Elegíveis”** significa os empreendimentos residenciais enquadrados na legislação do SFH e que atendam aos critérios de enquadramento do SFH e aos critérios de elegibilidade descritos no item 3.9.2 da Escritura de Emissão.

**“Empreendimentos Financiados”** significa os Empreendimentos Elegíveis, cujo desenvolvimento será financiado com os recursos obtidos por meio da Emissão.

**“Escritura”** ou **“Escritura de Emissão”** significa o Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Escrutador”** significa a Itaú Corretora de Valores S.A.

**“Evento de Vencimento Antecipado”** significa quaisquer dos eventos listados nos itens 6.2.1 e 6.2.2 da Escritura de Emissão.

**“Fundo de Renda Fixa”** significa o fundo de investimento financeiro, administrado pela Caixa, denominado FUNDO DE INVESTIMENTO CAIXA APORTE RESTRITO I RENDA FIXA LONGO PRAZO, inscrito no CNPJ sob n.º 10.384.413/0001-70.

**“Goldfarb”** significa a Goldfarb Incorporações e Construções S.A.

**“Índice de Cobertura Mínimo”** significa o índice que se consubstancia pela divisão entre: (a) o montante agregado do valor a receber dos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, cujo pagamento deverá ser realizado exclusivamente nas Contas de Recebimento (somado ao valor dos demais ativos referidos no item 4.4.11 da Escritura de Emissão, se aplicável) e (b) (i) o somatório dos valores liberados pelo Debenturista na Conta de Subscrição, acrescido da Remuneração, desde a data de liberação, diminuído pelo (ii) somatório dos valores depositados nas demais Contas Cedidas (exceto os valores depositados na Conta de Subscrição). O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento).

monetária e juros, penalidades, honorários, custos judiciais, custas e emolumentos notariais e de registros e extrajudiciais e despesas diversas, obrigações essas mais detalhadamente descritas nos Anexos II do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Oferta Pública”** significa a oferta pública das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Partes”** significa as partes do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, conforme o caso.

**“Período de Capitalização”** significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive.

**“Período de Investimentos”** significa o prazo que compreende a Data de Emissão até (e incluindo) a Data de Vencimento.

**“PDG”** significa a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Preço de Subscrição”** significa o preço de subscrição e integralização das Debêntures, equivalente ao seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

**“Recebíveis”** significa os Recebíveis de Venda em conjunto com os Recebíveis em Estoque.

**“Recebíveis de Venda”** significa, em conjunto, os Recebíveis de Venda Associativos e os Recebíveis de Venda Tradicional.

**“Recebíveis de Venda Aprovados”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cujas informações e documentos tenham sido analisados e aprovados pelo Agente de Garantia.

**“Recebíveis de Venda Associativos”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cuja aquisição houver sido financiada aos clientes da Emissora através da modalidade Crédito

Associativo, de forma que referidos direitos creditórios serão detidos em face da Caixa.

**“Recebíveis de Venda em Análise”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cujas informações e documentos ainda não tenham sido analisados e aprovados pelo Agente de Garantia, sendo certo que o Agente de Garantia terá o prazo de até 60 (sessenta) dias após a apresentação de tais informações e documentos, pela Emissora ao Agente de Garantia, para realizar tal análise.

**“Recebíveis de Venda em Aprovação”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, em que o crédito dos respectivos adquirentes ainda esteja sob análise do Agente de Garantia, por meio da verificação de seu padrão de pagamento.

**“Recebíveis de Venda Tradicional”** significa os Recebíveis de Venda em Aprovação, os Recebíveis de Venda em Análise e os Recebíveis de Venda Aprovados, considerados em conjunto.

**“Recebíveis Elegíveis”** significa os Recebíveis passíveis de ser objeto da garantia, a ser constituída sob o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, ou seja, aqueles Recebíveis que atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente:

- (a) sejam decorrentes dos Empreendimentos Financiados;
- (b) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional, aqueles recebíveis cujas prestações pecuniárias não apresentem inadimplência superior a 90 (noventa) dias no momento de sua apresentação para composição do Índice de Cobertura Mínimo, substituição ou complementação posterior e ao longo da vigência das Debêntures; e
- (c) no caso de Recebíveis de Venda Associativos, aqueles cujos contratos celebrados entre a Caixa, os adquirentes do imóvel e as respectivas SPEs tenham sido apresentados e aceitos pelo Agente de Garantia.

**“Recebíveis em Estoque”** significa os direitos creditórios decorrentes da venda futura, ou de qualquer outra forma de alienação, de unidades dos Empreendimentos Financiados

desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias cuja venda ainda não tenha sido realizada.

**“Remuneração”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.3 da Escritura de Emissão.

**“SDT”** significa o Sistema de Distribuição de Títulos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

**“Série Única”** significa a série única em que será realizada a Emissão.

**“SFH”** significa o Sistema Financeiro de Habitação.

**“SND”** significa o Sistema Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela CETIP.

**“SPE”** significa cada sociedade de propósito específico, constituída na forma de sociedade limitada e controlada direta ou indiretamente pela Emissora, a qual detém todos os ativos, direitos e obrigações, relativos ao seu respectivo Empreendimento Financiado.

**“Taxa de Conversão”** significa a taxa de conversão de Dólares dos Estados Unidos da América para reais, conforme cotação divulgada pelo Banco Central do Brasil, via Sistema do Banco Central do Brasil – SISBACEN, no Boletim de Taxas de Câmbio e de Mercado, código PTAX800, opção 5/venda, moeda 220 ou índice que vier a substituí-la, relativos ao dia imediatamente anterior à data de ocorrência do evento em questão.

**“Terceiro Adquirente”** significa qualquer terceiro com que as Debêntures sejam negociadas.

**“Valor de Liquidação Antecipada”** significa o valor a ser pago pela Emissora em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou desde o pagamento da última Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

**“Valor Nominal Unitário”** significa o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

**“Vencimento Antecipado”** significa a decretação de vencimento antecipado das Debêntures, de

acordo com os termos da Escritura.

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100



Text\_SP 2506436v2 7B43/2

*[Signature]*

**ANEXO II**  
**ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**  
**(PARA FINS DO ARTIGO 1.362 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO)**

<b>OBRIGAÇÕES GARANTIDAS</b>	
Valor Principal:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Obrigações Garantidas:	Principal, atualização monetária e juros das debêntures da 3ª emissão da PDG, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas, inclusive aquelas do Agente Fiduciário para salvaguardar os direitos e interesses do Debenturista.
Amortização e pagamento de Juros:	Customizadas conforme <u>Anexo IV</u>
Taxa de Juros:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo de 8,75% ao ano, base 252 dias úteis, observado o disposto na Escritura de Emissão, sempre calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada período de capitalização, em consonância com as fórmulas de cálculo previstas na Escritura de Emissão.
Despesas Reembolsáveis:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração e despesas do Agente Fiduciário, Banco Mandatário, Coordenador, Banco Depositário, assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, bem como custos relacionados a procedimentos de registro na CVM e ANBID, registro em cartório e JUCESP.
Bens dados em garantia:	Cessão fiduciária sobre direitos creditórios e direitos





**ANEXO III**

**PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL OUTORGADA PELA PDG À CESSIONÁRIA, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO DEBENTURISTA**

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Outorgante"), em caráter irrevogável, nomeia e constitui **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Cessionária" ou "Mandatário"), atuando na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 11 de setembro de 2009, seu bastante procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei e pelo Estatuto Social da PDG, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "Contrato"), com poderes para (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em favor da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, sob o Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes, e (ii) **após a decretação de Vencimento Antecipado**, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Recebíveis e os valores depositados nas Contas Cedidas (no todo ou em parte); (c) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos Recebíveis e dos valores depositados nas Contas Cedidas, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros; e (d) receber os valores referentes aos

Recebíveis e aos valores depositados nas Contas Cedidas para pagamento das Obrigações Garantidas.

Os termos em letra maiúscula ora empregados, mas não definidos no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato.

A presente procuração é outorgada como condição ao Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil Brasileiro e será irrevogável, válida e eficaz até que o Contrato tenha se extinguido em conformidade com seus termos.

A PDG fez com que seus representantes devidamente autorizados fizessem a presente procuração em [ ] de [ ] de 2009, na cidade de São Paulo.

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

**ANEXO IV**  
**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b>	
15 de março de 2010	15 de setembro de 2010
15 de março de 2011	15 de setembro de 2011
15 de março de 2012	15 de setembro de 2012
15 de março de 2013	15 de setembro de 2013
15 de março de 2014	15 de setembro de 2014

Datas de Pagamento de Principal	
15 de setembro de 2012	15 de março de 2013
15 de setembro de 2013	15 de março de 2014
15 de setembro de 2014	

[illegible]

me

12

**ANEXO V**  
**FORMAS DE NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**(a) Redação de notificação a ser encaminhada à Caixa Econômica Federal, com relação aos recebíveis cedidos fiduciariamente à Cessionária, atuando na qualidade de representante do Debenturista, como Recebíveis de Venda Associativo:**

Prezados Senhores,

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG") e a [Cedente] ("Cedente" e em conjunto com a PDG simplesmente "Cedentes") vêm por meio desta, notificá-los que, de acordo com os termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009, ao qual a Cedente aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ] de [ ] de 2009, as Cedentes cederam fiduciariamente ao Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, na qualidade de representante do debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 11 de setembro de 2009 ("Escritura"), os recebíveis decorrentes da venda de unidades residenciais listadas no Anexo I a esta notificação ("Recebíveis de Venda Associativos"), em garantia às obrigações contrai-  
das pela PDG nos termos da Escritura.

Dessa forma, fica a Caixa Econômica Federal instruída, de forma irrevogável a direcionar todo e qualquer valor a ser pago com relação aos Recebíveis de Venda Associativos exclusivamente para a conta bancária vinculada, de número [ ], mantida pela Cedente junto à Agência [ ] da Caixa Econômica Federal ("Conta de Recebimento de Crédito Associativo").

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
[Cedente]

**(b) Redação de notificação a ser encaminhada aos compradores das unidades vendidas cujos recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Cessionária, atuando na qualidade de representante do Debenturista, como Recebíveis de Venda Tradicional:**

Ref: Empreendimento \_\_\_\_\_ - Unidade \_\_\_\_\_ - Bloco \_\_\_\_\_  
Contrato nº \_\_\_\_\_.

Prezado(s) Cliente(s),

Informamos que os pagamentos das parcelas da compra de sua unidade, com vencimento posterior à data desta correspondência deverão ser realizados mediante boleto emitido pelo Banco Itaú S.A., que será encaminhado pela [Cedente] para suas providências.

A alteração no boleto decorre da cessão fiduciária, ao Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, na qualidade de representante do debenturista, dos valores das parcelas e demais montantes devidos por V.S.a. à [Cedente], feita em [ ] de [ ] de 2009, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009, ao qual a [Cedente] aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ] de [ ] de 2009.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos na Central de Atendimento, telefone n.º: [ ].

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
[Cedente]

**(c) Redação a ser incluída nos contratos de compra e venda de imóveis cujos recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Cessionária, atuando na qualidade de representante do Debenturista, como Recebíveis em Estoque:**

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

para o Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A em [ ] de [ ] de 2009, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009, ao qual a [Vendedora] aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ] de [ ] de 2009.

Dessa forma, fica V.S.a. instruída, de forma irrevogável a direcionar todo e qualquer valor a ser pago com relação aos recebíveis mencionados acima, exclusivamente para a conta bancária vinculada, de número [ ], mantida pela Cedente junto à Agência [ ] do Banco Itaú S.A.

**(d) Redação do termo de ciência a ser enviado por cada Cedente aos seus respectivos adquirentes cujos recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Cessionária, atuando na qualidade de representante do Debenturista:**

Ref: Empreendimento \_\_\_\_\_ - Unidade \_\_\_\_\_ - Bloco \_\_\_\_\_  
Contrato nº \_\_\_\_\_.

Prezado(s) Cliente(s),

A [Cedente] ("Cedente") vem por meio desta, notificá-los que, de acordo com os termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009, ao qual a Cedente aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ] de [ ] de 2009, as Cedentes cederam fiduciariamente ao Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG"), datado de 11 de setembro de 2009 ("Escritura"), os recebíveis decorrentes da venda da(s) unidade(s) residencial(is) referida acima, em garantia às obrigações contraídas pela PDG nos termos da Escritura.

Dessa forma, fica V.S.a. instruída, de forma irrevogável, a direcionar todo e qualquer valor a ser pago com relação aos recebíveis mencionados acima, exclusivamente para a conta



**ANEXO VI**  
**FORMA DE NOTIFICAÇÃO AOS BANCOS DEPOSITÁRIOS**

São Paulo, [ ] de [ ] de 2009

[Ao \_\_ – Banco Depositário]

[Com cópia ao Agente Fiduciário]

Prezados Senhores,

Fazemos referência às contas bancárias de números [ ], mantidas pela [Cedente] (“Cedente”) junto à Agência [ ] do [ ] (“Contas Cedidas”).

A Cedente vem, por meio desta, notificá-los que, de acordo com os termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009, ao qual a Cedente aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ] de [ ] de 2009 (“Contratos de Cessão”), a Cedente cedeu fiduciariamente, ao Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A (“Agente Fiduciário”), nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG”), datado de 11 de setembro de 2009 (“Escritura”), todos os direitos atuais e futuros da Cedente com relação às Contas Cedidas e aos montantes nela depositados (inclusive, sem limitação, todos os direitos de crédito da Cedente em relação a V.S.a., em virtude dos valores depositados nas Contas Cedidas), em garantia às obrigações contraídas pela PDG, nos termos da Escritura.

Dessa forma, fica V.S.a. instruído, de forma irrevogável e irretratável, a direcionar todo e qualquer valor depositado junto às Contas Cedidas exclusivamente conforme instruções do



Agente Fiduciário, de acordo com o previsto no [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores], celebrado em [ ], entre Agente Fiduciário, o [Banco Depositário] e a Cedente.

A Cedente autoriza expressamente V.S.a., desde logo, de forma irrevogável e irretroatável, a fornecer ao Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, sempre que solicitado, os extratos bancários das Contas Cedidas, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os termos dos instrumentos acima citados.

Ao assinar a presente notificação, V.S.a. compromete-se a, até que seja recebida notificação por parte do Agente Fiduciário confirmando a quitação das obrigações PDG sob a Escritura:

- (i) receber e depositar todas e quaisquer quantias que possam ser depositadas nas Contas Cedidas pela Cedente ou em seu favor, efetuar as transferências das Contas Cedidas conforme disposições do [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores], cumprir com os seus deveres e encargos relacionados à manutenção e à preservação adequadas dos fundos existentes nas Contas Cedidas;
- (ii) sempre que solicitado, fornecer ao Agente Fiduciário um relatório contendo as informações referentes (1) aos valores depositados nas Contas Cedidas ou transferidos de ou para ela; e (2) aos valores acumulados existentes nas Contas Cedidas no dia anterior à solicitação;
- (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 enquanto banco depositário das Contas Cedidas;
- (iv) de tempos em tempos, às expensas da Cedente, celebrar os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário, para assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória das Contas Cedidas;

(v) não encerrar e não permitir que a Cedente encerre as Contas Cedidas ou mude o nome ou o número delas; e

(vi) acatar qualquer ordem emitida pelo Agente Fiduciário ou por seus agentes com relação às Contas Cedidas, não lhe cabendo investigar ou perquirir acerca da correção, exatidão, teor da notificação ou instruções emitidas pelo Agente Fiduciário ou seus agentes, bem como da legitimidade de quem as assina e/ou emite, desde que identificado no rol de representantes legais estabelecido no [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores].

V.Sas. poderão afastar-se da condição de gestor da(s) Conta(s) Cedida(s) nos termos previstos no [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores] em vigor.

Atenciosamente,

**[Cedente]**

Por:

Nome:

Cargo:

Por:

Nome:

Cargo:

De acordo:

**[Banco Depositário]**

Por:

Nome:

**Cargo:**

Por:

Nome:

**Cargo:**

Text SP 2517671v1 7843/2

**ANEXO VII**  
**MODELO DE INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias**

O presente Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias ("Instrumento de Cessão Fiduciária") é celebrado entre [ ], [qualificação] ("Cedente") e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Cessionária") e, em conjunto com a Cedente, "Partes").

**CONSIDERANDO QUE:**

A. Em [ ], PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 ("PDG"), Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Cessionária"), SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, na Rua Cezar Carelli, nº 90/98, sala 303 – 3º andar, Bairro Pioneiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.424.031/0001-23 ("Agente de Garantia"), Classe A Engenharia e Planejamento Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700 – Bloco 6, sala 133, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.329.646/0001-07, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Auditor de Obras"), celebraram o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Contas Bancárias (ora designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "Contrato");

B. Nos termos e condições do Contrato, certos direitos creditórios, de titularidade da Cedente, decorrentes da venda de unidades residenciais de empreendimentos imobiliários

por ela incorporados, bem como determinados direitos e valores a serem depositados em contas bancárias de titularidade da Cedente, devem ser cedidos fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, para garantia das obrigações da PDG descritas no Contrato;

ASSIM, PORTANTO, as Partes concordam em celebrar o presente Instrumento de Cessão Fiduciária, com base nas seguintes Cláusulas:

Cláusula 1 – Definições. Para os fins deste instrumento, os termos em letras maiúsculas aqui utilizados, mas não definidos, terão os significados atribuídos a eles no Contrato.

Cláusula 2 – Cessão Fiduciária. A Cedente, neste ato, em caráter irrevogável, cede fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do artigo 18 da Lei 9.514/97 e artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a redação dada pela Lei 10.931/04, todos os seus direitos, atuais e futuros, sobre:

- (a) os Recebíveis descritos no Anexo A ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária; e
- (b) as Contas Cedidas mantidas junto aos Bancos Depositários, designadas no Anexo A ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária, e os montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, conforme aplicável, quaisquer eventuais direitos de crédito da Cedente em relação aos Bancos Depositários em virtude dos valores depositados nas Contas Cedidas).

Cláusula 3 - Autorização da Cedente. A Cedente autoriza expressamente os Bancos Depositários, desde logo, de forma irrevogável e irretratável, a fornecer trimestralmente ao Agente Fiduciário ou ao Agente de Garantia, ou em periodicidade menor, mediante mera solicitação pelo Agente Fiduciário ou pelo Agente de Garantia, os extratos bancários das Contas Cedidas designadas no Anexo A ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto do Contrato.

Cláusula 4 – Adesão aos Termos do Contrato. A Cedente, neste ato, expressamente declara que adere a todos os termos e condições do Contrato, assumindo todas as suas

obrigações ali previstas. Todos os termos e condições do Contrato consideram-se incorporados ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária, para todos os fins de direito.

**Cláusula 5 – Registro.** O presente Instrumento de Cessão Fiduciária deverá ser registrado nos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documento das sedes das Partes, juntamente com o Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Contrato fosse devidamente firmado em 04 (quatro) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

[ ], [ ] de [ ] de 2009

**[CEDENTE]**

Por: \_\_\_\_\_

**Nome:**

**Cargo:**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

**Cargo:**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

Por:

Nome:

**Cargo:**

**TESTEMUNHAS:**

Nome:

RG:

Nome:

RG:





**ANEXO C AO INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA  
FORMA DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL OUTORGADA PELA CEDENTE À  
CESSIONÁRIA, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO DEBENTURISTA**

[CEDENTE], sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de [ ], Estado de [ ], na [endereço], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [ ], neste ato representada na forma de seu contrato social ("Cedente"), em caráter irrevogável, nomeia e constitui Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Cessionária" ou "Mandatário"), atuando na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 11 de setembro de 2009, seu bastante procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei e pelo contrato social da Cedente, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ], nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "Contrato"), com poderes para (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em favor da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista sob o Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes, e (ii) **após a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado**, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Recebíveis e os valores depositados nas Contas Cedidas (no todo ou em parte); (c) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos Recebíveis e dos valores depositados nas Contas Cedidas, ou a alienação do direito a tais






## ANEXO 4.4.2

## CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CONTAS BANCÁRIAS DA PDG E DA GOLDFARB

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 104



Text\_SP 2517713v1 7843/2

---

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS SOBRE CONTAS  
BANCÁRIAS

ENTRE

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

e

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.,**

na qualidade de Cedentes,

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.,**  
na qualidade de Agente Fiduciário e Cessionária,  
atuando como representante e em benefício do Debenturista,

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.,**  
na qualidade de Agente de Garantia,

e

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.,**  
na qualidade de Auditor de Obras,

DATADO DE [ ] DE [ ] DE 2009

---

## CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS SOBRE CONTAS BANCÁRIAS

O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias (este "Contrato") é celebrado entre as partes abaixo:

1. **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("PDG");

2. **GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 11º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.507.286/0001-86, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Goldfarb" e, em conjunto com a PDG, as "Cedentes");

3. **OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário" e, na qualidade de representante do Debenturista, a "Cessionária");

4. **SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, na Rua Cezar Carelli, nº 90/98, sala 303 – 3º andar, Bairro Pioneiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.424.031/0001-23, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente de Garantia"); e

5. **CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 700 – Bloco 6, sala 133, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.329.646/0001-07, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Auditor de Obras" e, em conjunto com Cedentes, Cessionária, e Agente de Garantia, "Partes").

CONSIDERANDO que:

A. PDG e Agente Fiduciário, nomeado para representar os interesses do Debenturista, celebraram a Escritura, tendo como finalidade o financiamento pela PDG de seus empreendimentos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade definidos na Escritura; e

B. a fim de garantir todas as Obrigações Garantidas, obrigações essas mais detalhadamente descritas no Anexo II a este Contrato, a PDG e a Goldfarb concordam em ceder fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, seus direitos relativos aos valores depositados ou a serem depositados nas Contas Cedidas, de acordo com os termos e condições da Escritura e deste Contrato.

Assim, tendo em vista as premissas acima, as Partes têm entre si, justo e contratado, o quanto segue:

#### CLÁUSULA I TERMOS DEFINIDOS

1.1. Definições. Todos os termos definidos neste Contrato terão os significados definidos no Anexo I a este Contrato quando empregados em qualquer certificado, termo aditivo, termo de adesão ou qualquer outro documento elaborado ou entregue em conformidade com o presente instrumento. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

#### CLÁUSULA II CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Cessão fiduciária de direitos sobre contas bancárias. A fim de garantir o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas (seja no vencimento estipulado, no vencimento antecipado ou em qualquer outra circunstância), as quais se

encontram descritas no Anexo II deste Contrato, para fins do artigo 1.362 do Código Civil e artigo 18 da Lei 9.514/97 (e as quais as Cedentes confirmam e reconhecem para todos os fins de direito), as Cedentes, em caráter irrevogável, cedem fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do artigo 18 da Lei 9.514/97 e do artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a redação dada pela Lei 10.931/04, todos os seus direitos, atuais e futuros, sobre as seguintes Contas Cedidas e os montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, quaisquer direitos de crédito das Cedentes em relação aos Bancos Depositários, em virtude dos valores depositados nas Contas Cedidas):

- [- Conta de Subscrição: ☐];
- Conta de Pagamento do Serviço da Dívida: ☐;
- Conta Recebíveis – PDG: ☐;
- Conta Investimento – PDG: ☐;
- Conta Recebíveis – Goldfarb: ☐;
- Conta Investimento – Goldfarb: ☐.

2.1. Notificações e ciência da cessão. As Cedentes comprometem-se, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a notificar e obter o expresso consentimento dos Bancos Depositários acerca da cessão fiduciária das Contas Cedidas, prevista neste Contrato, na forma da notificação constante do Anexo V deste Contrato.

### CLÁUSULA III CONTAS CEDIDAS

3.1. Crédito de recursos nas Contas Cedidas. Os recursos depositados nas Contas Cedidas ficarão sujeitos ao direito real de garantia previsto na Cláusula II acima, sendo tal garantia regida pelos termos deste Contrato, até a efetiva liberação de referidos recursos às Cedentes ou à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, conforme o caso.

3.2. Conta de Subscrição. Todas as quantias decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures pelo Debenturista serão direta e exclusivamente creditadas na Conta de Subscrição (podendo ser aplicadas de acordo com o previsto neste Contrato).

3.2.1. Aplicação dos recursos mantidos na Conta de Subscrição. Os recursos mantidos na Conta de Subscrição poderão ser aplicados exclusivamente em Investimentos Permitidos, por meio de depósito na Conta Investimento - PDG, ficando certo que sobre os recursos depositados na Conta Investimento - PDG incidirá o direito real de garantia previsto na Cláusula II acima, sendo tal garantia regida pelos termos deste Contrato.

3.2.2. Liberação dos recursos da Conta de Subscrição. Os recursos depositados na Conta de Subscrição ficarão sujeitos a liberações para as Contas de Livre Movimento, de tempos em tempos, nos termos do item 4.15 e subitens da Escritura. A PDG não poderá realizar quaisquer movimentações dos valores depositados na Conta de Subscrição, exceto de acordo com os termos deste Contrato e da Escritura.

3.2.3. Conta Recebíveis - PDG. A Conta Recebíveis - PDG será destinada, exclusivamente, ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras - SPEs, para aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento - PDG, ficando certo que sobre os recursos depositados na Conta Recebíveis - PDG e na Conta Investimento - PDG incidirá o direito real de garantia previsto na Cláusula II acima, sendo tal garantia regida pelos termos deste Contrato.

3.2.4. Conta Recebíveis - Goldfarb. A Conta Recebíveis - Goldfarb será destinada, exclusivamente, ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras - SPEs, para aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento - Goldfarb, ficando certo que sobre os recursos depositados na Conta Recebíveis - Goldfarb e na Conta Investimento - Goldfarb incidirá o direito real de garantia previsto na Cláusula II acima, sendo tal garantia regida pelos termos deste Contrato.

3.2.5. Os recursos depositados nas Contas Cedidas só poderão ser liberados às Cedentes, desde que cumpridas as condições descritas no item 4.4.5.1 e subitens da Escritura.

3.2.6. Recursos transferidos à Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. Os valores transferidos das Contas de Recebimento, das Contas Centralizadoras - SPEs, das Contas Investimento - SPEs, da Conta Investimento - PDG, da Conta Recebíveis - PDG, da Conta Investimento - Goldfarb e/ou da Conta Recebíveis - Goldfarb, para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, em virtude da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, serão utilizados para a

amortização antecipada e compulsória do saldo devedor das Debêntures. Tais recursos somente serão liberados para Contas de Livre Movimento caso seja sanado o Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura.

#### CLÁUSULA IV REQUISITOS LEGAIS

4.1. Registro. A PDG, às suas próprias expensas, registrará o presente Contrato e seus anexos, bem como averbará qualquer aditamento a este Contrato nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes. A PDG entregará ao Agente Fiduciário via original devidamente registrada deste Contrato ou do aditamento, quando for o caso, dentro de um prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento.

4.2. Requisitos Legais Adicionais. A PDG deverá cumprir qualquer outro requerimento legal que venha a ser aplicável e necessário à integral preservação dos direitos constituídos no presente Contrato em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, fornecendo ao Agente Fiduciário a comprovação de tal cumprimento.

#### CLÁUSULA V INADIMPLEMENTO

5.1. Condições ao Exercício da Garantia. A Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, poderá exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista neste Contrato, uma vez decretado o Vencimento Antecipado.

5.2. Direitos da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista. Uma vez ocorrida a condição referida no item 5.1 acima, e sem prejuízo dos demais direitos estabelecidos neste Contrato e na Escritura, a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, terá direito de utilizar os valores depositados nas Contas Cedidas para liquidação das Obrigações Garantidas. Nessa situação, a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3.º do artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a



redação dada pela Lei 10.931/04, do artigo 19, IV, da Lei 9.514/97 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

- (i) o direito de utilizar os valores depositados nas Contas Cedidas para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) o direito de reter os valores depositados nas Contas Cedidas a título de garantia das Obrigações Garantidas vincendas, para posteriormente destinar tais valores à redução das Obrigações Garantidas, quando devidas; e
- (iii) o direito de alienar a terceiros os direitos fiduciariamente cedidos, seja por meio de execução judicial ou de alienação particular (venda amigável), a critério exclusivo do Agente Fiduciário.

5.2.1. Em caso de venda particular (amigável) dos direitos fiduciariamente cedidos, as Cedentes renunciam ao direito de propor qualquer reclamação contra a Cessionária ou o Debenturista, caso o preço pelo qual determinado direito venha a ser transferido seja inferior ao preço que poderia ter sido obtido em leilão judicial ou inferior ao valor total das Obrigações Garantidas ou ao preço de mercado de tal direito. Fica assegurado às Cedentes o direito de preferência na aquisição dos direitos fiduciariamente cedidos por valor equivalente ao maior valor oferecido por terceiro adquirente. Para tanto, deverá o Agente Fiduciário notificar as Cedentes informando o valor da maior oferta recebida para que estas, em um prazo de 02 (dois) dias úteis, exerçam o seu direito mediante a realização do pagamento em favor do Debenturista.

## CLÁUSULA VI PROCURAÇÕES

6.1 Procuração outorgada pela PDG. A PDG, em caráter irrevogável e irretratável, para atendimento das obrigações aqui previstas, nomeia a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seu bastante procurador, para praticar atos relacionados ao objeto deste Contrato, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, e para tanto, na

presente data, firmou e entregou a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, procuração substancialmente na forma do Anexo III(a) do presente Contrato.

6.2. Procuração outorgada pela Goldfarb. A Goldfarb, em caráter irrevogável e irretratável, para atendimento das obrigações aqui previstas, nomeia a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seu bastante procurador, para praticar atos relacionados ao objeto deste Contrato, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, e para tanto, na presente data, firmou e entregou a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, procuração substancialmente na forma do Anexo III(b) do presente Contrato.

## CLÁUSULA VII DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. Declarações e Garantias das Cedentes. As Cedentes declaram e garantem às demais Partes que:

- (i) são sociedades anônimas devidamente constituídas e com existência válida, em conformidade com as leis do Brasil;
- (ii) obtiveram todas as autorizações societárias necessárias, exigidas por lei e pelos seus estatutos sociais, para celebrar o presente Contrato e cumprir suas obrigações aqui previstas;
- (iii) o presente Contrato constitui obrigação válida das Cedentes, contra elas exequível em conformidade com seus termos;
- (iv) não são parte, nem têm conhecimento de que poderão tornar-se parte de qualquer processo judicial, arbitral ou administrativo que, se julgado de maneira contrária às Cedentes, resultaria em responsabilidade ou causaria outros efeitos materialmente negativos sobre as Cedentes ou sobre as obrigações das Cedentes, nos termos deste Contrato;

- (v) os Bancos Depositários são as únicas instituições contratadas e com poderes para realizar a arrecadação e direcionamento dos valores a serem depositados nas Contas Cedidas e as Cedentes não outorgaram ou outorgarão qualquer outra procuração ou documento semelhante, nem assinaram ou assinarão qualquer outro instrumento ou contrato com relação aos valores a serem depositados nas Contas Cedidas;
- (vi) o direito das Cedentes com relação aos valores depositados nas Contas Cedidas está e permanecerá livre e desembaraçado de quaisquer ônus, com exceção da garantia constituída sob este Contrato; e
- (vii) as procurações outorgadas pelas Cedentes, nos termos deste Contrato, são válidas e exeqüíveis de acordo com seus termos e conferem ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, os poderes nelas expressos, e as Cedentes não outorgaram ou outorgarão qualquer outra procuração ou documento semelhante.

CLÁUSULA VIII  
OBRIGAÇÕES DE FAZER

8.1. Obrigações de Fazer das Cedentes. Sem prejuízo das demais obrigações das Cedentes nos termos deste Contrato e da Escritura, as Cedentes concordam que, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (i) de tempos em tempos, às suas expensas, celebrarão ou farão com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, para o aperfeiçoamento ou proteção da cessão fiduciária prevista neste Contrato ou para permitir sua execução, assegurar a legalidade, validade, exeqüibilidade e força probatória do presente Contrato;
- (ii) manterão a cessão fiduciária prevista no presente Contrato como ônus de primeiro grau e exeqüível, bem como protegerão e defenderão seu direito aos valores depositados nas Contas Cedidas contra todos e quaisquer pleitos ou ações;

- (iii) sem prejuízo do disposto acima, genericamente, informarão ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, por escrito, prontamente após tomar conhecimento da ocorrência, de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste Contrato; e
- (iv) praticarão todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato.

## CLÁUSULA IX DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Prioridade Absoluta da Garantia. As Cedentes concordam que a garantia prevista neste Contrato sobre os valores depositados nas Contas Cedidas será constituída e deverá ser mantida como prioritária.

9.2. Prazo de Vigência. Este Contrato permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

9.3. Lei de Regência. O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

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

9.5. Independência entre as Cláusulas. Qualquer disposição do presente Contrato que venha a ser considerada inválida ou inexecutável não afetará as demais disposições aqui contidas, as quais permanecerão válidas e em pleno vigor e eficácia.

9.6. Execução Específica. As Cedentes reconhecem e concordam que todas e quaisquer de suas obrigações assumidas ou que lhe venham a ser imputadas nos termos do presente instrumento estão sujeitas a execução específica, em conformidade com o artigo 461 do Código de Processo Civil Brasileiro, e demais disposições aplicáveis.



Fac-símile: (21) 3514-0099

E-mail: [gustavo@oliveiratrust.com.br](mailto:gustavo@oliveiratrust.com.br) e [agente@oliveiratrust.com.br](mailto:agente@oliveiratrust.com.br)

**Para o Agente de Garantia:**

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**  
SCN Shopping Liberty Mall – Torre B, Sala 711

70.712-904

Brasília – DF

At.: Sra. Marcelita Marinho – Diretora Técnica

Telefone: (61) 3326-0820

E-mail: [marcelita@sscore.com.br](mailto:marcelita@sscore.com.br) / [sscore@sscore.com.br](mailto:sscore@sscore.com.br)

**Para o Auditor de Obras:**

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**

Avenida das Américas, nº 700 – Bloco 6, sala 133

22640-100

Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Jacques Benchimol

Telefone: (21) 2132-7773

9.9. Aditamentos. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Contrato fosse devidamente firmado em 04 (quatro) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2009

(Página de assinaturas do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias, datado de  
[ ] de [ ] de 2009)

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_







**DEFINIÇÕES APLICÁVEIS À ESCRITURA DE EMISSÃO, AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DAS CONTAS DA PDG E DA GOLDFARB**

**“AGD”** significa Assembléia Geral de Debenturista.

**“AGE”** significa Assembléia Geral Extraordinária da Emissora.

**“Agência Classificadora de Risco”** significa a Standard & Poor's.

**“Agente de Garantia”** significa a SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A., empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência na análise de crédito imobiliário, sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, a qual será responsável por verificar a elegibilidade dos Recebíveis.

**“Agente Fiduciário”** significa o Oliveira Trust D.T.V.M. S.A.

**“ANBID”** significa a Associação Nacional dos Bancos de Investimento.

**“Auditor de Obras”** significa a Classe A Engenharia e Planejamento Ltda., empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência no setor de construção civil, sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, responsável: (i) pela análise do Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiados; (ii) pela verificação dos Custos de Produção das obras dos Empreendimentos Financiados; (iii) pela análise do método construtivo de cada Empreendimento Financiados; (iv) pela emissão de parecer a respeito da adequação do Custo de Produção e do método construtivo dos Empreendimentos Financiados aos padrões da Caixa, parecer esse que deverá ser enviado pela Emissora ao Agente Fiduciário quando da solicitação da primeira liberação dos recursos oriundos da Emissão para cada Empreendimento Financiados; e (v) pela verificação da evolução física das obras dos Empreendimentos Financiados, de acordo com o Cronograma de Datas e Cronograma Físico-Financeiro.

**“Banco Mandatário”** significa o Banco Itaú S.A.

**“Bancos Depositários”** significa (i) Itaú, onde serão abertas e mantidas as Contas de Recebimento Gerais e a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida; e (ii) a Caixa, onde serão abertas e mantidas a Conta de Subscrição, as Contas de Recebimento dos Créditos Associativos, a Conta Recebíveis - PDG, a Conta Investimento - PDG, as Contas Investimento - SPÉs, as

Contas Centralizadoras – SPEs, a Conta Recebíveis – Goldfarb e a Conta Investimento – Goldfarb.

“**Caixa**” significa a Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.

“**Cedentes**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, as SPEs; e, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, a PDG e a Goldfarb.

“**Cessionária**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista.

“**CETIP**” significa a CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

“**Código Civil**” significa a Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos.

“**Código de Processo Civil Brasileiro**” significa a Lei Federal n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada de tempos em tempos.

“**Coordenador**” significa o Banco Itaú BBA S.A.

“**Conta de Pagamento do Serviço da Dívida**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária. Nesta conta será efetuado o depósito dos valores: (i) destinados ao cumprimento das obrigações de pagamento da Emissora sob a Escritura de Emissão; e (ii) transferidos das Contas de Recebimento, da Conta Recebíveis - PDG e da Conta Recebíveis - Goldfarb, em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

“**Conta de Subscrição**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária. Nesta conta será efetuado o depósito dos valores decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures pelo Debenturista.

“**Conta Investimento – Goldfarb**” significa a conta investimento, de titularidade da Goldfarb, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta

Recebíveis - Goldfarb para a aplicação em Investimentos Permitidos.

**“Conta Investimento – PDG”** significa a conta investimento, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta de Subscrição e da Conta Recebíveis - PDG para a aplicação em Investimentos Permitidos.

**“Conta Recebíveis – Goldfarb”** significa a conta corrente, de titularidade da Goldfarb, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – Goldfarb.

**“Conta Recebíveis - PDG”** significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG.

**“Contas Cedidas”** significa: (a) para fins da Escritura de Emissão, a Conta de Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta Recebíveis - PDG, a Conta Investimento – PDG, a Conta Recebíveis – Goldfarb, a Conta Investimento – Goldfarb, as Contas de Recebimento, as Contas Centralizadoras – SPEs e as Contas Investimento – SPEs; (b) para fins do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos, as Contas de Recebimento, as Contas Centralizadoras – SPEs e as Contas Investimento – SPEs; e (c) para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, a Conta de Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta Recebíveis – PDG, a Conta Investimento – PDG, a Conta Recebíveis – Goldfarb e a Conta Investimento – Goldfarb.

**“Contas de Livre Movimento”** significa as contas correntes de titularidade da PDG, da Goldfarb ou das SPEs, para as quais poderão ser transferidos os valores da Conta de Subscrição, da Conta Recebíveis – PDG, da Conta Recebíveis – Goldfarb, das Contas de Recebimento e das Contas Centralizadoras – SPEs, observadas as condições determinadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, no Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb e na Escritura, e que poderão ser livremente movimentadas pela PDG, pela Goldfarb ou pelas SPEs, conforme o caso.

**“Contas de Recebimento”** significa as Contas de Recebimento Gerais e as Contas de Recebimento de Créditos Associativos, consideradas em conjunto.

**“Contas de Recebimento de Créditos Associativos”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento dos Recebíveis de Venda Associativos.

**“Contas de Recebimento Gerais”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento dos Recebíveis, com exceção dos Recebíveis de Venda Associativos.

**“Contas Centralizadoras – SPEs”** significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas de Recebimento para transferência à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – PDG ou às Contas Investimento - SPEs, e posterior aplicação em Investimentos Permitidos (no caso da Goldfarb e da PDG, após transferência à Conta Investimento – Goldfarb e à Conta Investimento – PDG, respectivamente).

**“Contas Investimento”** significa a Conta Investimento – Goldfarb, a Conta Investimento – PDG e as Contas Investimento – SPEs, consideradas em conjunto.

**“Contas Investimento – SPEs”** significa as contas investimento, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs e aplicação de tais recursos em Investimentos Permitidos.

**“Contrato”** significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, o próprio Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos; e, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o próprio Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, a ser celebrado entre Emissora e demais quotistas das SPEs, cada SPE (por meio de termo de adesão) e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, para formalização da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das SPEs, pela Emissora e demais quotistas das SPEs, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista.

**“Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb”** significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias, a ser celebrado entre Emissora, na

qualidade de devedora das obrigações garantidas e cedente, Goldfarb, apenas na qualidade de cedente, Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, Agente de Garantia e Auditor de Obras, para formalização da cessão fiduciária (i) dos direitos da Emissora relativos aos valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, na Conta Recebíveis – PDG e na Conta Investimento – PDG; e (ii) da cessão fiduciária dos direitos da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb e na Conta Investimento – Goldfarb.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos”** ou **“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária”** significa o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas, Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, Agente de Garantia e Auditor de Obras, ao qual cada SPE aderirá, por meio da assinatura de um termo de adesão, para formalização da cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados, bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Investimento – SPEs e Contas Centralizadoras – SPEs.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG e Goldfarb”** significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas e cedente, Goldfarb, apenas na qualidade de cedente, Caixa, na qualidade de administrador do Fundo de Renda Fixa, e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs”** significa o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas, cada SPE (por meio de termo de adesão), na qualidade de cedente, Caixa, na qualidade de administrador do Fundo de Renda Fixa, e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário.

**“Contratos de Garantia”** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG e Goldfarb e o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs.

**“Controladas Relevantes”** significa as seguintes controladas da Emissora: Goldfarb e CHL

**“Covenants Financeiros”** tem o significado atribuído a este termo no item 6.2.1(p) da Escritura de Emissão.

**“Crédito Associativo”** significa a modalidade de crédito ao consumidor em que a Caixa, na qualidade de agente financiador, financia a aquisição de unidade residencial ao respectivo adquirente, assumindo a obrigação de desembolsar os respectivos valores diretamente à SPE incorporadora, na qualidade de vendedora, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data limite de entrega das chaves do imóvel. Neste caso, uma vez concedido o financiamento, a obrigação de desembolso ou pagamento pela Caixa à SPE independe de qualquer nova ação por parte do adquirente mutuário ou mesmo do adimplemento das prestações desse mútuo.

**“Cronograma de Datas”** significa o cronograma previsto da evolução física do Empreendimento Financiado, incluindo suas principais atividades, divididas em diversas etapas, o qual prevê datas fixas para o cumprimento de cada etapa.

**“Cronograma Físico-Financeiro”** significa o cronograma da evolução física e financeira do Empreendimento Financiado, representando as principais atividades, com suas durações e interdependências, o qual prevê o montante de recursos a ser destinado ao cumprimento de cada etapa, permitindo a verificação do Custo de Produção de cada Empreendimento Financiado.

**“Cupom”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.1 da Escritura de Emissão.

**“Custo de Produção”** significa o somatório dos custos de aquisição do terreno, custos de construção, despesas de marketing e vendas e custos de incorporação de cada Empreendimento Financiado.

**“CVM”** significa a Comissão de Valores Mobiliários.

**“Data de Emissão”** significa o dia da efetiva subscrição e integralização das Debêntures.

**“Data de Pagamento de Remuneração”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.4.1 da Escritura de Emissão.

**“Data de Vencimento”** significa o dia 15 de setembro de 2014, data em que será quitada a

última parcela da amortização do Valor Nominal das Debêntures, juntamente com o valor da Remuneração então devida, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Data de Vencimento Antecipado”** significa a data em que será considerado oficializado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 6.2.8 da Escritura de Emissão.

**“Data de Verificação da Garantia”** significa a data de verificação do cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo e dos critérios de composição de Recebíveis, que se dará trimestralmente pelo Agente Fiduciário, após consulta ao Agente de Garantia e ao Auditor de Obras, no 15º dia útil de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, ou em periodicidade inferior, caso necessário para permitir a liberação de recursos das Contas Vinculadas a Contas de Livre Movimento.

**“Datas de Pagamento de Principal e de Remuneração”** significa as datas ocorridas a partir de 15 de março de 2010, conforme estabelecidas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb e nos itens 4.11.4.1 e 4.12 da Escritura, em que serão devidos os pagamentos de principal, de juros e de correção com relação às Debêntures.

**“Debêntures”** significa as debêntures emitidas sob a Emissão.

**“Debenturista”** significa, a qualquer tempo, o(s) detentor(es) das Debêntures, seus sucessores ou cessionários.

**“Declaração do Agente de Garantia”** significa as declarações a serem emitidas pelo Agente de Garantia ao Agente Fiduciário, para fins de verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados e dos Recebíveis, cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados, nos termos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Declaração do Auditor de Obras”** significa as declarações a serem emitidas pelo Auditor de Obras ao Agente Fiduciário, para fins de verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados e dos Recebíveis, cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados, nos termos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.



**“Emissão”** significa a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Emissora”** significa a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Empreendimentos Elegíveis”** significa os empreendimentos residenciais enquadrados na legislação do SFH e que atendam aos critérios de enquadramento do SFH e aos critérios de elegibilidade descritos no item 3.9.2 da Escritura de Emissão.

**“Empreendimentos Financiados”** significa os Empreendimentos Elegíveis, cujo desenvolvimento será financiado com os recursos obtidos por meio da Emissão.

**“Escritura”** ou **“Escritura de Emissão”** significa o Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Escrutador”** significa a Itaú Corretora de Valores S.A.

**“Evento de Vencimento Antecipado”** significa quaisquer dos eventos listados nos itens 6.2.1 e 6.2.2 da Escritura de Emissão.

**“Fundo de Renda Fixa”** significa o fundo de investimento financeiro, administrado pela Caixa, denominado FUNDO DE INVESTIMENTO CAIXA APORTE RESTRITO I RENDÁ FIXA LONGO PRAZO, inscrito no CNPJ sob n.º 10.384.413/0001-70.

**“Goldfarb”** significa a Goldfarb Incorporações e Construções S.A.

**“Índice de Cobertura Mínimo”** significa o índice que se consubstancia pela divisão entre: (a) o montante agregado do valor a receber dos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, cujo pagamento deverá ser realizado exclusivamente nas Contas de Recebimento (somado ao valor dos demais ativos referidos no item 4.4.11 da Escritura de Emissão, se aplicável) e (b) (i) o somatório dos valores liberados pelo Debenturista na Conta de Subscrição, acrescido da Remuneração, desde a data de liberação, diminuído pelo (ii) somatório dos valores depositados nas demais Contas Cedidas (exceto os valores depositados na Conta de Subscrição). O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento).

**“Instrução CVM nº 28”** significa a Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983.

**“Instrução CVM nº 400”** significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

**“Instrumento de Cessão Fiduciária”** significa o Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado substancialmente na forma do Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, por meio do qual as Cedentes, aderindo aos termos e condições de referido contrato, cederão fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seus direitos sobre seus respectivos Recebíveis e suas respectivas Contas de Recebimento.

**“Investimentos”** significa o pagamento ou reembolso do Custo de Produção dos Empreendimentos Financiados.

**“Investimentos Permitidos”** significa a aquisição de quotas do Fundo de Renda Fixa.

**“Itaú”** significa Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.

**“Junta Comercial”** ou **“JUCERJA”** significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.

**“Lei 4.728/65”** significa a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

**“Lei nº 9.307/96”** significa a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

**“Lei 9.514/97”** significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

**“Lei 10.931/04”** significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

**“Lei das Sociedades por Ações”** significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**“Obrigações Garantidas”** significa as obrigações da PDG devidas ou que venham a ser devidas ao Debenturista, nos termos da Escritura, incluindo o valor da Emissão, acrescido de atualização

monetária e juros, penalidades, honorários, custos judiciais, custas e emolumentos notariais e de registros e extrajudiciais e despesas diversas, obrigações essas mais detalhadamente descritas nos Anexos II do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb.

**“Oferta Pública”** significa a oferta pública das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

**“Partes”** significa as partes do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG e da Goldfarb, conforme o caso.

**“Período de Capitalização”** significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento de Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive.

**“Período de Investimentos”** significa o prazo que compreende a Data de Emissão, até (e incluindo) a Data de Vencimento.

**“PDG”** significa a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

**“Preço de Subscrição”** significa o preço de subscrição e integralização das Debêntures, equivalente ao seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

**“Recebíveis”** significa os Recebíveis de Venda em conjunto com os Recebíveis em Estoque.

**“Recebíveis de Venda”** significa, em conjunto, os Recebíveis de Venda Associativos e os Recebíveis de Venda Tradicional.

**“Recebíveis de Venda Aprovados”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cujas informações e documentos tenham sido analisados e aprovados pelo Agente de Garantia.

**“Recebíveis de Venda Associativos”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cuja aquisição houver sido financiada aos clientes da Emissora através da modalidade Crédito

Associativo, de forma que referidos direitos creditórios serão detidos em face da Caixa.

**“Recebíveis de Venda em Análise”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, cujas informações e documentos ainda não tenham sido analisados e aprovados pelo Agente de Garantia, sendo certo que o Agente de Garantia terá o prazo de até 60 (sessenta) dias após a apresentação de tais informações e documentos, pela Emissora ao Agente de Garantia, para realizar tal análise.

**“Recebíveis de Venda em Aprovação”** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, em que o crédito dos respectivos adquirentes ainda esteja sob análise do Agente de Garantia, por meio da verificação de seu padrão de pagamento.

**“Recebíveis de Venda Tradicional”** significa os Recebíveis de Venda em Aprovação, os Recebíveis de Venda em Análise e os Recebíveis de Venda Aprovados, considerados, em conjunto.

**“Recebíveis Elegíveis”** significa os Recebíveis passíveis de ser objeto da garantia, a ser constituída sob o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, ou seja, aqueles Recebíveis que atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente:

- (a) sejam decorrentes dos Empreendimentos Financiados;
- (b) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional, aqueles recebíveis cujas prestações pecuniárias não apresentem inadimplência superior a 90 (noventa) dias no momento de sua apresentação para composição do Índice de Cobertura Mínimo, substituição ou complementação posterior e ao longo da vigência das Debêntures; e
- (c) no caso de Recebíveis de Venda Associativos, aqueles cujos contratos celebrados entre a Caixa, os adquirentes do imóvel e as respectivas SPEs tenham sido apresentados e aceitos pelo Agente de Garantia.

**“Recebíveis em Estoque”** significa os direitos creditórios decorrentes da venda futura, ou de qualquer outra forma de alienação, de unidades dos Empreendimentos Financiados

desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias cuja venda ainda não tenha sido realizada.

**“Remuneração”** tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.3 da Escritura de Emissão.

**“SDT”** significa o Sistema de Distribuição de Títulos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

**“Série Única”** significa a série única em que será realizada a Emissão.

**“SFH”** significa o Sistema Financeiro de Habitação.

**“SND”** significa o Sistema Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela CETIP.

**“SPE”** significa cada sociedade de propósito específico, constituída na forma de sociedade limitada e controlada direta ou indiretamente pela Emissora, a qual detém todos os ativos, direitos e obrigações, relativos ao seu respectivo Empreendimento Financiado.

**“Taxa de Conversão”** significa a taxa de conversão de Dólares dos Estados Unidos da América para reais, conforme cotação divulgada pelo Banco Central do Brasil, via Sistema do Banco Central do Brasil – SISBACEN, no Boletim de Taxas de Câmbio e de Mercado, código PTAX800, opção 5/venda, moeda 220 ou índice que vier a substituí-la, relativos ao dia imediatamente anterior à data de ocorrência do evento em questão.

**“Terceiro Adquirente”** significa qualquer terceiro com que as Debêntures sejam negociadas.

**“Valor de Liquidação Antecipada”** significa o valor a ser pago pela Emissora em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou desde o pagamento da última Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

**“Valor Nominal Unitário”** significa o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

**“Vencimento Antecipado”** significa a decretação de vencimento antecipado das Debêntures, de

acordo com os termos da Escritura.

[illegible]

✓

Text\_SP 2506436v2 7843/2

ll

**ANEXO II**  
**ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**  
**(PARA FINS DO ARTIGO 1.362 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO)**

<b>OBRIGAÇÕES GARANTIDAS</b>	
Valor Principal:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Obrigações Garantidas:	Principal, atualização monetária e juros das debêntures da 3ª emissão da PDG, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas, inclusive aquelas do Agente Fiduciário para salvaguardar os direitos e interesses do Debenturista.
Amortização e pagamento de Juros:	Customizadas conforme <u>Anexo IV</u>
Taxa de Juros:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo de 8,75% ao ano, base 252 dias úteis, observado o disposto na Escritura de Emissão, sempre calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada período de capitalização, em consonância com as fórmulas de cálculo previstas na Escritura de Emissão.
Despesas Reembolsáveis:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração e despesas do Agente Fiduciário, Banco Mandatário, Coordenador, Banco Depositário, assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, bem como custos relacionados a procedimentos de registro na CVM e ANBID, registro em cartório e JUCESP.
Bens dados em garantia:	Cessão fiduciária de direitos sobre contas bancárias,

	conforme especificado no Contrato.
--	------------------------------------

333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333  
333333 333333

4

Text\_SP 2517621v1 7B43/2

4



**ANEXO III(A)**

**PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL OUTORGADA PELA PDG À CESSIONÁRIA, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO DEBENTURISTA**

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Outorgante"), em caráter irrevogável, nomeia e constitui **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Cessionária" ou "Mandatário"), atuando na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 11 de setembro de 2009, seu ~~bastante~~ procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei e pelo Estatuto Social da PDG, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "Contrato"), com poderes para (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em favor da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista sob o Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes, e (ii) **após a decretação do Vencimento Antecipado** (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os valores depositados nas Contas Cedidas de sua titularidade (no todo ou em parte); (c) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos valores depositados nas Contas Cedidas de sua titularidade, ou a alienação do direito a tais valores



**ANEXO III(B)**

**PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL OUTORGADA PELA GOLDFARB À  
CESSIONÁRIA, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO DEBENTURISTA**

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 11º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.507.286/0001-86, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Outorgante"), em caráter irrevogável, nomeia e constitui **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Cessionária" ou "Mandatário"), atuando na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 11 de setembro de 2009, seu bastante procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei e pelo Estatuto Social da Goldfarb, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "Contrato"), com poderes para (i) praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em favor da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista sob o Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes, e (ii) **após a decretação do Vencimento Antecipado** (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os valores depositados nas Contas Cedidas de sua titularidade (no todo ou em parte); (c) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos valores depositados nas Contas Cedidas de sua titularidade, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros; e (d) receber os valores depositados nas Contas Cedidas de sua titularidade para pagamento das Obrigações Garantidas.




**ANEXO IV**  
**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b>	
15 de março de 2010	15 de setembro de 2010
15 de março de 2011	15 de setembro de 2011
15 de março de 2012	15 de setembro de 2012
15 de março de 2013	15 de setembro de 2013
15 de março de 2014	15 de setembro de 2014

Datas de Pagamento de Principal	
15 de setembro de 2012	15 de março de 2013
15 de setembro de 2013	15 de março de 2014
15 de setembro de 2014	

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100



**ANEXO V**  
**FORMA DE NOTIFICAÇÃO AOS BANCOS DEPOSITÁRIOS**

São Paulo, [ ] de [ ] de 2009

[Ao \_\_ – Banco Depositário]

[Com cópia ao Agente Fiduciário]

Prezados Senhores,

Fazemos referência à conta bancária de número [ ], mantida pela [PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações / Goldfarb Incorporações e Construções S.A.] ("Cedente") junto à Agência [ ] do [ ] ("Conta Cedida").

A Cedente vem, por meio desta, notificá-los que, de acordo com os termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] de [ ] de 2009 ("Contrato de Cessão"), a Cedente cedeu fiduciariamente ao Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A ("Agente Fiduciário"), nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 11 de setembro de 2009 ("Escritura"), todos os direitos atuais e futuros da Cedente com relação à Conta Cedida e aos montantes nela depositados (inclusive, sem limitação, todos os direitos de crédito da Cedente em relação a V.S.a., em virtude dos valores depositados na Conta Cedida), em garantia às obrigações contraídas pela Cedente, nos termos da Escritura.

Dessa forma, fica V.S.a. instruído, de forma irrevogável e irretratável, a direcionar todo e qualquer valor depositado junto à Conta Cedida exclusivamente conforme instruções do Agente Fiduciário, de acordo com o previsto no [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores], celebrado em [ ], entre Cedente, Agente Fiduciário e [Banco Depositário].

A Cedente autoriza expressamente V.S.a., desde logo, de forma irrevogável e irretratável, a fornecer ao Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, sempre que solicitado, os extratos bancários da Conta Cedida, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os termos dos instrumentos acima citados.

Ao assinar a presente notificação, V.S.a. compromete-se a, até que seja recebida notificação por parte do Agente Fiduciário confirmando a quitação das obrigações da Cedente sob a Escritura:

- (i) receber e depositar todas e quaisquer quantias que possam ser depositadas na Conta Cedida pela Cedente ou em seu favor, efetuar as transferências da Conta Cedida conforme disposições do [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores], e cumprir com os seus deveres e encargos relacionados à manutenção e à preservação adequadas dos fundos existentes na Conta Cedida;
- (ii) sempre que solicitado, fornecer ao Agente Fiduciário um relatório contendo as informações referentes (1) aos valores depositados na Conta Cedida, ou transferidos de ou para ela; e (2) aos valores acumulados existentes na Conta Cedida no dia anterior à solicitação;
- (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 enquanto banco depositário da Conta Cedida;
- (iv) de tempos em tempos, às expensas da Cedente, celebrar os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário, para assegurar a legalidade, validade, exeqüibilidade e força probatória da Conta Cedida;
- (v) não encerrar nem permitir que a Cedente encerre a Conta Cedida ou mude o nome ou o número dela; e

(vi) acatar qualquer ordem emitida pelo Agente Fiduciário ou por seus agentes com relação à Conta Cedida, não lhe cabendo investigar ou perquirir acerca da correção, exatidão, teor da notificação ou instruções emitidas pelo Agente Fiduciário ou seus agentes, bem como da legitimidade de quem as assina e/ou emite, desde que identificado no rol de representantes legais estabelecido no [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores].

V.Sas. poderão afastar-se da condição de gestor da Conta Cedida nos termos previstos no [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores] em vigor.

Atenciosamente,

**[PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Ou

**Goldfarb Incorporações e Construções S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: ]

De acordo:

**[Banco Depositário]**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_





#### ANEXO 4.4.6.1

##### LISTA DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES A SEREM ENTREGUES PELA EMISSORA AO AGENTE DE GARANTIA PARA FINS DE VERIFICAÇÃO DA ELEGIBILIDADE DOS RECEBÍVEIS


- Relação da composição dos Empreendimentos Financiados em termos de unidades e valor de venda.
- Cópia simples dos seguintes documentos de venda:
  - Instrumentos de compra e venda de cada unidade mobiliária de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias (inclusive os contratos celebrados entre os adquirentes e a Caixa, no caso em que tais adquirentes tenham contratado Crédito Associativo) devidamente celebrados, acompanhados dos seguintes documentos do adquirente:
    - Documentos para análise do crédito do adquirente, quais sejam, ficha-cadastro, documentos de identificação, comprovantes de renda, declaração de compromissos financeiros.
- Arquivo magnético, em formato eletrônico a ser encaminhado pelo Agente de Garantia à Emissora, observado o leiaute constante do Anexo 4.4.6.1(a) abaixo.
- Carta de Garantia dos Financiamentos Associativos (relativos aos Recebíveis de Venda Associativos).
- Registro de Incorporação de cada Empreendimento Financiado.
- Cópia do *habite-se* de cada Empreendimento Financiado.
- O Agente de Garantia deverá ter acesso às Contas de Recebimento, para consulta de saldo e movimentações.

#### ANEXO 4.4.6.1(A)

**LEIAUTE DO ARQUIVO MAGNÉTICO A SER ENCAMINHADO, EM FORMATO ELETRÔNICO, PELO AGENTE DE GARANTIA À EMISSORA, NOS TERMOS DO ANEXO 4.4.6.1 ACIMA**

[illegible]

Text\_SP 2517713v1 7843/2

A large, stylized handwritten signature, likely "J. Edgar Hoover", written in dark ink. The signature is composed of several loops and sharp angles, with a long horizontal stroke extending from the left side.

# 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	E 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	E o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	E o identificador do empreendimento	
Nome do Módulo do Empreendimento	Texto	50	E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Módulo do Empreendimento	Texto	10	E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Tipo do Empreendimento	Texto	1	registro da incorporação	S/N
Numero da Unidade	Texto	10	E o identificador da unidade vendida	
Unidade permutada	Texto	1	E o identificador unívoco da operação	S/N
Unidade vendida	Texto	1	E o identificador unívoco da operação	S/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

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

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	E o identificador do registro	Fixo e igual a "2"
Posição do arquivo	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	E o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	E o identificador do empreendimento	
Nome do Módulo do Empreendimento	Texto	50	E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Módulo do Empreendimento	Texto	10	E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Numero da Unidade	Texto	10	E o identificador da unidade vendida	
Numero do contrato	Texto	20	E o identificador unívoco da operação	
Código de Identificação do Cliente	Texto	20	Numero de identificação Cliente	Tomador do crédito
Tipo de Cliente	Número	1	identifica se P.F. ou P.J	1 - P.F. - 2 - P.J
CPF/CNPJ	Número	14	Numero 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 distrito	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Data de Quitacao	Texto	8		Formato DDMMAAAA
Tipo de Quitação	Número	1	Valor de liquidação	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

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Prazo de financiamento	Número	3	Número de meses do financiamento	Três inteiros
Indexador	Texto	4	Tipo de indexador (TR, IGPM, ...)	Dois inteiros com duas casas decimais
Taxa de juros	Número	4		
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 cessação 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	E o identificador do registro	Fixo e igual a "3"
Posição do arquivo	Texto	8		Formato DDMM/AAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	E o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	E o identificador do empreendimento	
Nome do Módulo do Empreendimento	Texto	50	E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Módulo do Empreendimento	Texto	10	E o identificador do módulo 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	E o identificador da unidade vendida	
Número do contrato	Texto	20	E o identificador único 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	1 - Intercalada, M - Mensal, S - Sinal, C - Chaves
Data vencimento prestação	Texto	8		Formato DDMM/AAAA
Data pagamento prestação	Texto	8		Formato DDMM/AAAA (zeros se não estiver paga)
Valor Original devido no vencimento	Número	11		Dois inteiros com duas casas decimais
Valor da Atualização (juros e correções)	Número	11		Dois inteiros com duas casas decimais
Valor a Pagar	Número	11		Dois inteiros com duas casas decimais
Saldo Devedor Cliente	Número	11		Dois inteiros com duas casas decimais
Prazo remanescente	Número	3	Número de meses a pagar	Três inteiros

### ANEXO 4.5.1

**CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO DA PDG E DA GOLDFARB**

[illegible]

Text\_SP 2517713v1 7843/2

---

**CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE BENS E ATIVOS  
FINANCEIROS EM GARANTIA**

**ENTRE**

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

e

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.,**

na qualidade de Cedentes,

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.,**

na qualidade de Agente Fiduciário,

atuando como representante e em benefício do Debenturista,

e

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,**

na qualidade de Administradora do Fundo,

DATADO DE [ ] DE [ ] DE 2009

---

**CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE BENS E ATIVOS  
FINANCEIROS EM GARANTIA**

O presente Contrato de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia (este "Contrato") é celebrado entre as partes abaixo:

1. **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, salão 201, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("PDG");

2. **GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 11º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.507.286/0001-86, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Goldfarb" e, em conjunto com a PDG, as "Cedentes");

3. **OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, atuando como representante e em benefício do Debenturista ("Agente Fiduciário"); e

4. **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 ("Administradora do Fundo" e, em conjunto com Cedentes e Agente Fiduciário, "Partes" ou, quando referidos individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERANDO que:



A. PDG e Agente Fiduciário, nomeado para representar os interesses do debenturista ("Debenturista") sob o Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 11 de setembro de 2009 (a "Escritura"), celebraram a Escritura, tendo como finalidade o financiamento pela PDG de seus empreendimentos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade definidos na Escritura;

B. referidos empreendimentos imobiliários são incorporados por sociedades de propósito específico, subsidiárias da PDG ("SPEs"), as quais recebem os direitos creditórios decorrentes da venda de unidades residenciais de seus empreendimentos imobiliários, em contas correntes de sua titularidade ("Contas de Recebimento");

C. nos termos da Escritura, os valores a serem desembolsados pelo Debenturista à PDG, serão depositados em conta vinculada de titularidade da PDG (a "Conta de Subscrição");

D. nos termos da Escritura, os valores a serem depositados pelos adquirentes das unidades residenciais dos empreendimentos imobiliários incorporados pelas SPEs, nas Contas de Recebimento, poderão ser transferidos a contas correntes de titularidade da PDG ou da Goldfarb ("Conta Recebíveis – PDG" e "Conta Recebíveis – Goldfarb", respectivamente);

E. os valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta Recebíveis – PDG e na Conta Recebíveis – Goldfarb devem ser investidos apenas em Investimentos Permitidos, definidos nos termos da Escritura como a aquisição de quotas de fundo de investimento financeiro administrado pela Administradora do Fundo;

F. com base na definição de Investimento Permitido, as Cedentes adquirirão quotas do FUNDO DE INVESTIMENTO CAIXA APORTE RESTRITO I RENDA

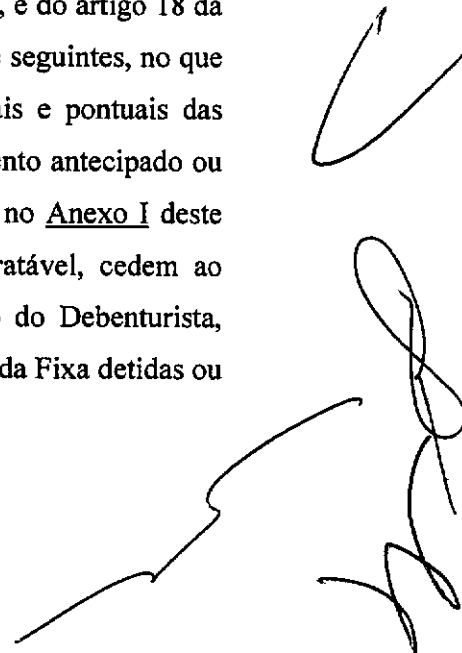
FIXA LONGO PRAZO, inscrito no CNPJ sob n.º 10.384.413/0001-70 ("Fundo de Investimento de Renda Fixa"); e

G. a fim de garantir todas as obrigações da PDG devidas ou que venham a ser devidas ao Debenturista nos termos da Escritura, incluindo o valor da Emissão acrescido de atualização monetária e juros, penalidades, honorários, custos judiciais, custas e emolumentos notariais e de registros e extrajudiciais e despesas diversas, inclusive para remuneração do Agente Fiduciário e da Administradora do Fundo, obrigações essas mais detalhadamente descritas no Anexo I a este Contrato (as "Obrigações Garantidas"), as Cedentes concordam em ceder fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por elas.

Assim, tendo em vista as premissas acima, as Partes têm entre si, justo e contratado, o quanto segue:

**CLÁUSULA I**  
**CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

1.1. Objeto da Cessão. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, conforme alteradas, e do Código Civil (art. 1.361 e seguintes, no que for aplicável), em garantia do pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas (seja no vencimento estipulado, no vencimento antecipado ou em qualquer outra circunstância), as quais se encontram descritas no Anexo I deste Contrato, as Cedentes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, cedem ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por elas ("Ativos Financeiros").



CLÁUSULA II

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES ADICIONAIS DAS CEDENTES

2.1. Manutenção e Integridade da Garantia. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades assumidas neste Contrato, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, as Cedentes comprometem-se a:

- a) não transferir, criar, incorrer ou permitir a existência de qualquer ônus ou gravame sobre os Ativos Financeiros, exceto pelo ônus aqui constituído, salvo mediante prévio e expreso consentimento do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista;
- b) praticar quaisquer atos e firmar todos e quaisquer documentos necessários à preservação dos direitos e poderes atribuídos ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, em decorrência da presente cessão fiduciária em garantia, desde que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário; e
- c) informar ao Agente Fiduciário qualquer evento que venha ou possa afetar negativamente os Ativos Financeiros.





CLÁUSULA III





OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA DO FUNDO


3.1. A Administradora do Fundo, neste ato, obriga-se a:


- a) somente permitir o resgate ou a transferência parcial ou total dos Ativos Financeiros, mediante autorização prévia e, por escrito, do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista;
- b) prestar todas e quaisquer informações e documentos solicitados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, em relação aos Ativos Financeiros.

CLÁUSULA IV  
EXCUSSÃO DA GARANTIA E OUTROS PROCEDIMENTOS

4.1. Independentemente da execução judicial desta cessão fiduciária e de outros direitos e prerrogativas previstos na lei, na Escritura e neste Contrato, no caso do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura e observados os períodos de cura, quando aplicáveis, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, poderá, dentre outras medidas que lhe sejam cabíveis, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial ou qualquer outro procedimento adicional em face das Cedentes, resgatar, alienar, ceder, transferir e/ou entregar os Ativos Financeiros, no todo ou em parte, em uma ou mais operações, de acordo com os termos e condições e pelos preços que considere razoáveis, e utilizar os recursos assim obtidos no pagamento das Obrigações Garantidas, entregando,  saldo, se houver, às Cedentes. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante do  Debenturista, comunicará, por escrito, às Cedentes, em até 05 (cinco) dias úteis, o  exercício da faculdade a ele atribuída neste item. 

4.1.1. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, poderá  ainda efetuar os registros e formalizações pertinentes à venda, cessão ou outra forma  de alienação e entrega dos Ativos Financeiros perante qualquer órgão ou repartição,  público ou privado. 

4.2. Para os fins de realizar as ações descritas no inciso anterior e como condição do presente Contrato, cada uma das Cedentes, neste ato, irrevogavelmente nomeia o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, como seu bastante procurador, de acordo com o disposto nos artigos 684 e 685 do Código Civil, conferindo-lhe todos os poderes necessários à prática de todos os atos acima referidos. 

4.3. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, poderá, em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, manter a posse dos Ativos Financeiros até suas datas de resgate e, conforme o caso, apropriar-se do 

produto decorrente do pagamento dos Ativos Financeiros ou da realização da garantia objeto deste Contrato, até o limite das Obrigações Garantidas, na forma autorizada pelo artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, e pelo artigo 19 da Lei nº 9.514/97, devendo encaminhar os valores que sobejarem para as Cedentes.

4.3.1 No caso de insuficiência de recursos, as Cedentes permanecerão responsáveis pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA V  
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. As Cedentes declaram e garantem às demais Partes que:

- (i) são sociedades anônimas devidamente constituídas e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil;
- (ii) as Cedentes obtiveram todas as autorizações societárias necessárias exigidas por lei e pelos seus estatutos sociais para celebrar o presente Contrato e cumprir suas obrigações aqui ou ali previstas;
- (iii) o presente Contrato constitui obrigação válida das Cedentes, contra elas exequível em conformidade com seus termos;
- (iv) as Cedentes não são parte nem têm conhecimento de que poderão tornar-se parte de qualquer processo judicial, arbitral ou administrativo que, se julgado de maneira contrária às Cedentes, resultaria em responsabilidade ou causaria outros efeitos materialmente negativos sobre as Cedentes ou sobre as obrigações das Cedentes, nos termos deste Contrato;
- (v) o direito das Cedentes com relação aos Ativos Financeiros estão e permanecerão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, com exceção da garantia constituída sob este Contrato.

5.2. As Cedentes obrigam-se a informar ao Agente Fiduciário, tão logo tenham conhecimento da ocorrência ou possibilidade de ocorrência de qualquer ato ou fato

que possa vir a tornar inválida ou ineficaz qualquer uma de suas declarações prestadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

5.3. As Cedentes responsabilizam-se pelos danos patrimoniais diretos e indiretos, devidamente comprovados, que venham a causar, decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato.

#### CLÁUSULA VI

##### REGISTRO

6.1. A PDG, às suas próprias expensas, registrará o presente Contrato e seus anexos, bem como averbará qualquer aditamento a este Contrato, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes. A PDG entregará ao Agente Fiduciário via original devidamente registrada deste Contrato ou do aditamento, quando for o caso, dentro de um prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento.

#### CLÁUSULA VII

##### PRAZO E EXTINÇÃO

7.1. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser rescindido ou resilido por qualquer das Partes até o pagamento e cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

#### CLÁUSULA VIII

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As Cedentes serão responsáveis por todos os tributos e contribuições incidentes sobre a garantia ora prestada.

8.2. É intenção das Partes que o presente Contrato configure a expressão final das avenças havidas entre elas com relação a seu objeto e que configure a declaração completa e exclusiva dos seus termos e condições.

8.3. Qualquer notificação ou correspondência a ser enviada nos termos do presente Contrato será redigida no idioma português e será (i) entregue em mãos, (ii) enviada por correio registrado ou (iii) enviada por fac-símile. Os endereços e números de fac-símile para a entrega de avisos serão os seguintes:

(a) para a PDG:

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte

Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco

CEP 22250-040

Rio de Janeiro, RJ

At.: Departamento Jurídico

(b) para a Goldfarb:

GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 11º andar, Vila Nova  
Conceição

04543-121

São Paulo – SP

At.: Departamento Jurídico

(c) para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Condomínio

Downtown - Barra da Tijuca

22640-100

Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Gustavo Dezouart

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

E-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br e agente@oliveiratrust.com.br

(d) para a Administradora do Fundo:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Avenida Paulista, 2300, 11º andar

01310-300

São Paulo - SP

At.: Sr. Sérgio Henrique Oliveira Bini / Renato Prates Rodrigues

Telefone: (11) 3555-6424

Fac-símile: (11) 3555-9621

E-mail: sergio.bini@caixa.gov.br / renato.rodrigues@caixa.gov.br

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

8.3.2. Para os fins do item 8.3.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fac-símile ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

8.4. Para os fins do presente Contrato, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, poderá buscar a execução específica das obrigações



ora assumidas pelas Cedentes, tal como previsto nos artigos 461, 461-A, 621, 632 e 639 do Código de Processo Civil.

8.5. Cada Parte reconhece que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato e da Escritura são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

8.6. Fica assegurado ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, desde que para tanto autorizado pelo Debenturista, observados os termos e condições da Escritura, permanecendo em vigor os direitos do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores, endossatários e/ou cessionários do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

8.7. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título.

8.8. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes.

8.9. As Cedentes, neste ato, obrigam-se, a assinar e aperfeiçoar todos os documentos e proceder a todos os registros e as averbações exigidas de forma a tornar

perfeita a cessão fiduciária ora estipulada em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, agindo em benefício do mesmo.

8.10. As Partes concordam que caso, por qualquer motivo, este Contrato venha a ser executado parcialmente, todas as suas condições e cláusulas permanecerão válidas e exeqüíveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas.

8.11. O presente Contrato será regido pelas leis brasileiras.

8.12. Fica eleito o foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato e para a execução das obrigações aqui previstas.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2009.

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_



## ANEXO I

## ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS PARA FINS LEGAIS

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	
Valor Principal:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Obrigações Garantidas:	Principal, atualização monetária e juros das debêntures da 3ª emissão da PDG, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas com execução, inclusive aquelas do Agente Fiduciário para salvaguardar os direitos e interesses do Debenturista.
Amortização e pagamento de Juros:	Customizadas conforme <u>Anexo II</u>
Taxa de Juros:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo de 8,75% ao ano, base 252 dias úteis, observado o disposto na Escritura de Emissão, sempre calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada período de capitalização, em consonância com as fórmulas de cálculo previstas na Escritura de Emissão.
Despesas Reembolsáveis:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Banco Mandatário, Coordenador, Banco Depositário, Agente Fiduciário, assessores

**ANEXO II**  
**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO**

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures	
15 de março de 2010	15 de setembro de 2010
15 de março de 2011	15 de setembro de 2011
15 de março de 2012	15 de setembro de 2012
15 de março de 2013	15 de setembro de 2013
15 de março de 2014	15 de setembro de 2014

Datas de Pagamento de Principal	
15 de setembro de 2012	15 de março de 2013
15 de setembro de 2013	15 de março de 2014
15 de setembro de 2014	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
2	4	6	8	10	12	14	16	18	
3	6	9	12	15	18	21	24	27	
4	8	12	16	20	24	28	32	36	
5	10	15	20	25	30	35	40	45	
6	12	18	24	30	36	42	48	54	
7	14	21	28	35	42	49	56	63	
8	16	24	32	40	48	56	64	72	
9	18	27	36	45	54	63	72	81	

## ANEXO 4.5.2

## CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO DAS SPES

[illegible]

Text\_SP 2517713v1 7843/2

A handwritten signature consisting of three distinct, stylized characters: a capital 'C', a capital 'H', and a capital 'H'. The strokes are fluid and connected, typical of a cursive or semi-cursive signature.

**CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE BENS E  
ATIVOS FINANCEIROS EM GARANTIA**

**ENTRE**

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,**

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.,**

na qualidade de Agente Fiduciário,

atuando como representante e em benefício do Debenturista,

e

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,**

na qualidade de Administradora do Fundo,

DATADO DE [ ] DE [ ] DE 2009

Text\_SP 2517578v1 7843/2

**CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE BENS E  
ATIVOS FINANCEIROS EM GARANTIA**

O presente Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia (este “Contrato”) é celebrado entre as partes abaixo:

1. **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, salão 201, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“PDG”);

2. **OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, atuando como representante e em benefício do Debenturista (“Agente Fiduciário”); e

3. **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 00.360.305/0001-04 (“Administradora do Fundo” e, em conjunto com PDG e Agente Fiduciário, “Partes” ou, quando referidos individual e indistintamente, “Parte”).

CONSIDERANDO que:

A. PDG e Agente Fiduciário, nomeado para representar os interesses do debenturista (“Debenturista”) sob o Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de 11 de setembro de 2009 (a “Escritura”), celebraram a Escritura, tendo como finalidade o financiamento pela PDG de seus



empreendimentos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade definidos na Escritura;

B. referidos empreendimentos imobiliários são incorporados por sociedades de propósito específico, subsidiárias da PDG (“SPEs” ou “Cedentes”), as quais recebem os direitos creditórios decorrentes da venda de unidades residenciais de seus empreendimentos imobiliários, em contas correntes de sua titularidade (“Contas de Recebimento”);

C. os valores depositados nas Contas de Recebimento devem ser investidos apenas em Investimentos Permitidos, definidos nos termos da Escritura como a aquisição de quotas de fundo de investimento financeiro administrado pela Administradora do Fundo;

D. com base na definição de Investimento Permitido, as SPEs adquirirão quotas, do FUNDO DE INVESTIMENTO CAIXA APOORTE RESTRITO I RENDA FIXA LONGO PRAZO, inscrito no CNPJ sob n.º 10.384.413/0001-70 (“Fundo de Investimento de Renda Fixa”); e

E. a fim de garantir todas as obrigações da PDG devidas ou que venham a ser devidas ao Debenturista nos termos da Escritura, incluindo o valor da Emissão acrescido de atualização monetária e juros, penalidades, honorários, custos judiciais, custas e emolumentos notariais e de registros e extrajudiciais e despesas diversas, inclusive para remuneração do Agente Fiduciário e da Administradora do Fundo, obrigações essas mais detalhadamente descritas no Anexo I a este Contrato (as “Obrigações Garantidas”), as SPEs concordam, por meio de adesão a este Contrato, em ceder fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por elas.

Assim, tendo em vista as premissas acima, as Partes têm entre si, justo e contratado, o quanto segue:

CLÁUSULA I

PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Objeto da Cessão. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, conforme alteradas, e do Código Civil (art. 1.361 e seguintes, no que for aplicável), em garantia do pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas (seja no vencimento estipulado, no vencimento antecipado ou em qualquer outra circunstância), as quais se encontram descritas no Anexo I deste Contrato (e as quais as SPEs confirmam e reconhecem para todos os fins de direito), as SPEs, em caráter irrevogável e irretratável, cederão ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por elas ("Ativos Financeiros"), a partir da adesão a este Contrato, mediante a celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, nos moldes do Anexo III a este Contrato ("Instrumento de Cessão Fiduciária").

CLÁUSULA II

OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES ADICIONAIS DAS CEDENTES

2.1. Manutenção e Integridade da Garantia. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades assumidas neste Contrato, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, as Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, comprometem-se a:

- a) não transferir, criar, incorrer ou permitir a existência de qualquer ônus ou gravame sobre os Ativos Financeiros, exceto pelo ônus aqui constituído, salvo

mediante prévio e expreso consentimento do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista;

- b) praticar quaisquer atos e firmar todos e quaisquer documentos necessários à preservação dos direitos e poderes atribuídos ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, em decorrência da presente cessão fiduciária em garantia, desde que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário; e
- c) informar ao Agente Fiduciário qualquer evento que venha a ou possa afetar negativamente os Ativos Financeiros.

### CLÁUSULA III

#### OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA DO FUNDO

3.1. A Administradora do Fundo, neste ato, obriga-se a:

- a) somente permitir o resgate ou a transferência parcial ou total dos Ativos Financeiros, mediante autorização prévia e, por escrito, do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista;
- b) prestar todas e quaisquer informações e documentos solicitados pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, em relação aos Ativos Financeiros.

### CLÁUSULA IV

#### EXCUSSÃO DA GARANTIA E OUTROS PROCEDIMENTOS

4.1. Independentemente da execução judicial desta cessão fiduciária e de outros direitos e prerrogativas previstos na lei, na Escritura e neste Contrato, no caso do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura e observados os períodos de cura, quando aplicáveis, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, poderá, dentre outras medidas que lhe sejam

cabíveis, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial ou qualquer outro procedimento adicional em face das Cedentes, resgatar, alienar, ceder, transferir e/ou entregar os Ativos Financeiros, no todo ou em parte, em uma ou mais operações, de acordo com os termos e condições e pelos preços que considere razoáveis, e utilizar os recursos assim obtidos no pagamento das Obrigações Garantidas, entregando o saldo, se houver, às Cedentes. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, comunicará, por escrito, às Cedentes, em até 05 (cinco) dias úteis, o exercício da faculdade a ele atribuída neste item.

4.1.1. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, poderá ainda efetuar os registros e formalizações pertinentes à venda, cessão ou outra forma de alienação e entrega dos Ativos Financeiros perante qualquer órgão ou repartição, público ou privado.

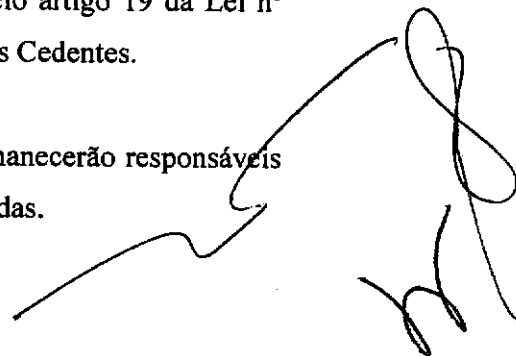
4.2. Para os fins de realizar as ações descritas no inciso anterior e como condição, do presente Contrato, cada uma das Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, irrevogavelmente nomeia o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, como seu bastante procurador, de acordo com o disposto nos artigos 684 e 685 do Código Civil, conferindo-lhe todos os poderes necessários à prática de todos os atos acima referidos.

4.3. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, poderá, em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, manter a posse dos Ativos Financeiros até suas datas de resgate e, conforme o caso, apropriar-se do produto decorrente do pagamento dos Ativos Financeiros ou da realização da garantia objeto deste Contrato, até o limite das Obrigações Garantidas, na forma autorizada pelo artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, e pelo artigo 19 da Lei nº 9.514/97, devendo encaminhar os valores que sobejarem para as Cedentes.

4.3.1 No caso de insuficiência de recursos, as Cedentes permanecerão responsáveis pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.



Text\_SP 2517578v1 7843/2



CLÁUSULA V  
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. A PDG e/ou as Cedentes (estas, por meio da assinatura dos seus respectivos Instrumentos de Cessão Fiduciária), conforme o caso, declaram e garantem às demais Partes que:

- (i) a PDG é sociedade anônima devidamente constituída e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil e as Cedentes são sociedades de responsabilidade limitada, devidamente constituídas e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil;
- (ii) a PDG e as Cedentes obtiveram todas as autorizações societárias necessárias exigidas por lei e pelo seu estatuto ou contrato social para celebrar o presente Contrato ou o Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme o caso, e cumprir suas obrigações aqui ou ali previstas;
- (iii) o presente Contrato e o Instrumento de Cessão Fiduciária constitui obrigação válida da PDG e das Cedentes, contra elas exequível em conformidade com seus termos;
- (iv) a PDG e as Cedentes não são parte nem têm conhecimento de que poderão tornar-se parte de qualquer processo judicial, arbitral ou administrativo que, se julgado de maneira contrária à PDG e às Cedentes, resultaria em responsabilidade ou causaria outros efeitos materialmente negativos sobre a PDG e as Cedentes ou sobre as obrigações da PDG e das Cedentes, nos termos deste Contrato e do Instrumento de Cessão Fiduciária;
- (v) o direito das Cedentes com relação aos Ativos Financeiros estão e permanecerão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, com exceção da garantia constituída sob este Contrato.

5.2. As Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, obrigam-se a informar ao Agente

Fiduciário, tão logo tenham conhecimento da ocorrência ou possibilidade de ocorrência de qualquer ato ou fato que possa vir a tornar inválida ou ineficaz qualquer uma de suas declarações prestadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

5.3. As Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, responsabilizam-se pelos danos patrimoniais diretos e indiretos, devidamente comprovados, que venham a causar, decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato.

#### CLÁUSULA VI

##### REGISTRO

6.1. A PDG, às suas próprias expensas, registrará o presente Contrato e seus anexos, bem como averbará qualquer aditamento a este Contrato, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes. A PDG entregará ao Agente Fiduciário via original devidamente registrada deste Contrato ou do aditamento, quando for o caso, dentro de um prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento.

#### CLÁUSULA VII

##### PRAZO E EXTINÇÃO

7.1. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser rescindido ou resilido por qualquer das Partes até o pagamento e cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA VIII  
DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As Cedentes serão responsáveis por todos os tributos e contribuições incidentes sobre a garantia ora prestada.

8.2. É intenção das Partes que o presente Contrato configure a expressão final das avenças havidas entre elas com relação a seu objeto e que configure a declaração completa e exclusiva dos seus termos e condições.

8.3. Qualquer notificação ou correspondência a ser enviada nos termos do presente Contrato será redigida no idioma português e será (i) entregue em mãos, (ii) enviada por correio registrado ou (iii) enviada por fac-símile. Os endereços e números de fac-símile para a entrega de avisos serão os seguintes:

(a) para a PDG:

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte

Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco

CEP 22250-040

Rio de Janeiro, RJ

At.: Departamento Jurídico

(b) para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Condomínio

Downtown - Barra da Tijuca

22640-100

Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Gustavo Dezouzart

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

E-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br e agente@oliveiratrust.com.br

- (c) para a Administradora do Fundo:  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
Avenida Paulista, 2300, 11º andar  
01310-300  
São Paulo - SP  
At.: Sr. Sérgio Henrique Oliveira Bini / Renato Prates Rodrigues  
Telefone: (11) 3555-6424  
Fac-símile: (11) 3555-9621  
E-mail: sergio.bini@caixa.gov.br / renato.rodrigues@caixa.gov.br

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

8.3.2. Para os fins do item 8.3.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fac-símile ou via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

8.4. Para os fins do presente Contrato, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, poderá buscar a execução específica das obrigações ora assumidas pelas Cedentes, tal como previsto nos artigos 461, 461-A, 621, 632 e 639 do Código de Processo Civil.

8.5. Cada Parte reconhece que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato e da Escritura são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e




não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

8.6. Fica assegurado ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, desde que para tanto autorizado pelo Debenturista, observados os termos e condições da Escritura, permanecendo em vigor os direitos do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores, endossatários e/ou cessionários do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas.

8.7. Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título.

8.8. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes.

8.9. As Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, obrigam-se, a assinar e aperfeiçoar todos os documentos e proceder a todos os registros e as averbações exigidas de forma a tornar perfeita a cessão fiduciária ora estipulada em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, agindo em benefício do mesmo.

 Text\_SP 2517578v1 7843/2

8.10. As Partes concordam que caso, por qualquer motivo, este Contrato venha a ser executado parcialmente, todas as suas condições e cláusulas permanecerão válidas e exeqüíveis, sem prejuízo de tal excussão parcial, até o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas.

8.11. O presente Contrato será regido pelas leis brasileiras.

8.12. Fica eleito o foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato e para a execução das obrigações aqui previstas.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins e efeitos de direito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2009.

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_



## ANEXO I

## ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS PARA FINS LEGAIS

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	
Valor Principal:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Obrigações Garantidas:	Principal, atualização monetária e juros das debêntures da 3ª emissão da PDG, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas com execução, inclusive aquelas do Agente Fiduciário para salvaguardar os direitos e interesses do Debenturista.
Amortização e pagamento de Juros:	Customizadas conforme <u>Anexo II</u>
Taxa de Juros:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo de 8,75% ao ano, base 252 dias úteis, observado o disposto na Escritura de Emissão, sempre calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada período de capitalização, em consonância com as fórmulas de cálculo previstas na Escritura de Emissão.
Despesas Reembolsáveis:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Banco Mandatário, Coordenador, Banco Depositário, Agente Fiduciário, assessores



**ANEXO II**  
**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b>	
15 de março de 2010	15 de setembro de 2010
15 de março de 2011	15 de setembro de 2011
15 de março de 2012	15 de setembro de 2012
15 de março de 2013	15 de setembro de 2013
15 de março de 2014	15 de setembro de 2014

<b>Datas de Pagamento de Principal</b>	
15 de setembro de 2012	15 de março de 2013
15 de setembro de 2013	15 de março de 2014
15 de setembro de 2014	

ANEXO III

MODELO DE INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

**INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE BENS E ATIVOS  
FINANCEIROS EM GARANTIA**

O presente Instrumento de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia ("Instrumento de Cessão Fiduciária") é celebrado entre [ ], [qualificação] ("Cedente") e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Cessionária" e, em conjunto com a Cedente, "Partes").

CONSIDERANDO QUE:

A. Em [ ], PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 ("PDG"), Cessionária e Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administradora do Fundo"), celebraram o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia (ora designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o "Contrato");

B. Nos termos e condições do Contrato, certos Ativos Financeiros, de titularidade da Cedente, decorrentes da realização de Investimentos Permitidos, devem ser cedidos fiduciariamente a Cessionária, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, para garantia das obrigações da PDG descritas no Contrato;

ASSIM, PORTANTO, as Partes concordam em celebrar o presente Instrumento de Cessão Fiduciária, com base nas seguintes Cláusulas:

Cláusula 1 – Definições. Para os fins deste instrumento, os termos em letras maiúsculas aqui utilizados, mas não definidos, terão os significados atribuídos a eles no Contrato.

Cláusula 2 – Cessão Fiduciária. A Cedente, neste ato, na forma do disposto no Contrato e nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, conforme alteradas, e do Código Civil (art. 1.361 e seguintes, no que for aplicável), em caráter irrevogável e irretratável, cede à Cessionária, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por ela.

Cláusula 3 – Adesão aos Termos do Contrato. A Cedente, neste ato, expressamente declara que adere a todos os termos e condições do Contrato, assumindo todas as suas obrigações ali previstas. Todos os termos e condições do Contrato consideram-se incorporados ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária, para todos os fins de direito.

Cláusula 4 – Registro. O presente Instrumento de Cessão Fiduciária deverá ser registrado nos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documento das sedes das Partes, juntamente com o Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Contrato fosse devidamente firmado em 04 (quatro) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

[ ], [ ] de [ ] de 2009

[CEDENTE]

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:



**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S/A**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

**Cargo:**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:


**TESTEMUNHAS:**

**Nome:**

**RG:**

**Nome:**

RG:



*[Signature]*

## ANEXO 4.6

## CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 104

**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS  
AVENÇAS**

ENTRE

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,  
GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.,  
PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA.,**

na qualidade de Alienantes,

**e**

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.,**  
na qualidade de Agente Fiduciário e representante do Debenturista.

**DATADO DE [ ] DE [ ] DE 2009**

## CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças (este "Contrato") é celebrado entre as partes abaixo:

1. **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 2º andar, conjunto 203, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("PDG");

2. **GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 387, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 58.507.286/0001-86, neste ato representada na forma de seu estatuto social; **PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 2º andar, conjunto 203, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.426.265/00001-20, neste ato representada na forma do seu contrato social (cada um, individualmente, "Quotista"; em conjunto, "Quotistas"; e, juntamente com a PDG, "Alienantes");

3. **OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, atuando na qualidade de representante do Debenturista ("Agente Fiduciário");

sendo os Alienantes e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando referidos em conjunto, como "Partes" ou, quando referidos individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO que:

A. PDG e Agente Fiduciário, nomeado para representar os interesses do debenturista (“Debenturista”) sob o Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datada de 11 de setembro de 2009 (a “Escritura”), celebraram a Escritura, tendo como finalidade o financiamento pela PDG de seus empreendimentos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade definidos na Escritura;

B. Os empreendimentos imobiliários financiados sob a Escritura são realizados por sociedades de propósito específico, direta ou indiretamente controladas pela PDG (cada uma, individualmente, “SPE” ou, em conjunto, “SPEs”), estando tais sociedades listadas no Anexo II a este Contrato;

C. Os Alienantes são titulares de quotas que representam 100% (cem por cento) do capital de cada uma das SPEs, sendo que o número de quotas detidas e o percentual de participação de cada um dos Alienantes em cada SPE encontram-se detalhados no Anexo II a este Contrato (“Quotas”).

D. A fim de garantir todas as obrigações da PDG devidas ou que venham a ser devidas ao Debenturista nos termos da Escritura, incluindo o valor da Emissão (conforme definido na Escritura), acrescido de atualização monetária e juros, penalidades, honorários, custos judiciais, custas e emolumentos notariais e de registros e extrajudiciais e despesas diversas, inclusive para remuneração do Agente Fiduciário, obrigações essas mais detalhadamente descritas no Anexo I a este Contrato (as “Obrigações Garantidas”), os Alienantes concordam em alienar fiduciariamente, em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, a totalidade das Quotas.

Assim, tendo em vista as premissas acima, as Partes têm entre si, justo e contratado, o quanto segue:

#### CLÁUSULA I

## DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, em garantia do pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas (seja no vencimento estipulado, no vencimento antecipado ou em qualquer outra circunstância), as quais se encontram descritas no Anexo I deste Contrato, os Alienantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas: (i) alienam fiduciariamente em garantia, ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, a totalidade das Quotas que detêm, conforme descrito e caracterizado em detalhe no Anexo II ao presente instrumento, representativos nesta data de 100% (cem por cento) das Quotas, bem como comprometem-se a alienar quaisquer novas quotas, que venham a ser emitidas pelas SPEs, e (ii) cedem fiduciariamente em garantia, ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumentos de capital por subscrição e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas atrelados às Quotas e novas quotas de sua titularidade (doravante referidas como "Direitos de Participação").

1.1.1. O valor da totalidade das Quotas alienadas fiduciariamente, em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, é R\$30.045.565,00 (trinta milhões, quarenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco Reais), de acordo com os valores referidos em seus respectivos contratos sociais, conforme resta demonstrado no Anexo II.

1.2. Cada SPE, na qualidade de interveniente-anuente deste Contrato, por meio da assinatura do termo de adesão, nos moldes do Anexo IV ao presente Contrato, declara-se ciente da alienação fiduciária sobre as Quotas e da cessão fiduciária sobre os Direitos de Participação, realizada em benefício do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, inclusive para fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

1.3. Os Alienantes deverão, às suas expensas e no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a partir da presente data: (i) registrar o presente Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes das sedes das Partes, entregando ao Agente Fiduciário uma via original do presente Contrato devidamente registrado; (ii) registrar o presente Contrato na Junta Comercial do Estado de constituição de cada SPE, entregando ao Agente Fiduciário uma cópia do comprovante de seu protocolo para registro; (iii) providenciar o aditamento, de forma satisfatória ao Agente Fiduciário, ao Contrato Social de cada SPE, a fim de lá evidenciar o ônus criado por meio deste Contrato, entregando ao Agente Fiduciário uma cópia do comprovante de seu protocolo na Junta Comercial do Estado de constituição de cada SPE. Por fim, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a partir da presente data, os Alienantes deverão apresentar ao Agente Fiduciário os documentos comprobatórios dos registros efetuados na Junta Comercial do Estado de constituição de cada SPE, que se consubstanciarão na via original deste Contrato e do Contrato Social de cada SPE, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de constituição de cada SPE, sob pena de caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato).

1.4. Quaisquer novos Direitos de Participação, de titularidade dos Alienantes, emitidos e/ou criados, a qualquer título, incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Direitos de Participação.

1.4.1. Sempre que forem emitidos e/ou criados, a qualquer título, novos Direitos de Participação, os Alienantes ficarão obrigados a realizar todos os atos necessários, de forma a fazer com que sejam mantidas alienadas fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, sempre a totalidade dos Direitos de Participação detidos pelos Alienantes nas SPEs. Os Alienantes obrigam-se, sob pena de caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato), a realizar todos os registros e averbações necessárias à devida constituição e ao aperfeiçoamento da garantia sobre os novos Direitos de Participação.

1.5. Para fins da Cláusula 1.4 acima, sempre que os recursos concedidos pelo Debenturista à PDG sob a Escritura (ou recursos originalmente vinculados a qualquer

garantia prevista na Escritura e liberados pelo Debenturista ou pelo Agente Fiduciário à PDG) sejam utilizados para a aplicação em novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos por SPEs não originalmente listadas no Anexo II a este Contrato, as Quotas e os Direitos de Participação relativos a tais SPEs deverão ser abrangidos pela garantia constituída sob este Contrato.

1.5.1. Para a constituição da garantia sobre as Quotas e os Direitos de Participação relativos a uma nova SPE, os Alienantes e o Agente Fiduciário, este último na qualidade de representante do Debenturista, comprometem-se a aditar este Contrato, de forma a alterar seu Anexo II, para inclusão das Quotas e dos Direitos de Participação da nova SPE, conforme modelo de aditamento constante do Anexo III a este Contrato. Caso não seja parte deste Contrato, todos os demais quotistas da nova SPE deverão assinar referido aditamento, na qualidade de Alienante. Adicionalmente, a nova SPE deverá assinar o termo de adesão, nos moldes do Anexo IV a este Contrato, conforme previsto na Cláusula 1.2 acima.

1.5.2. Uma vez assinados os documentos referidos Cláusula 1.5.1 acima, os Alienantes deverão, às suas expensas e no prazo de 05 (cinco) dias úteis a partir da respectiva data de assinatura, (i) providenciar a sua averbação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, com entrega ao Agente Fiduciário de uma via original de tais documentos devidamente registrados; (ii) providenciar o seu registro na Junta Comercial do Estado de constituição de cada nova SPE, entregando ao Agente Fiduciário uma cópia do comprovante de seu protocolo para registro; (iii) providenciar o aditamento, de forma satisfatória ao Agente Fiduciário, ao Contrato Social de cada nova SPE, a fim de lá evidenciar o ônus criado por meio de tais documentos, entregando ao Agente Fiduciário uma cópia do comprovante de seu protocolo na Junta Comercial do Estado de constituição de cada nova SPE. Por fim, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a partir da data de assinatura dos documentos referidos na Cláusula 1.5.1 acima, os Alienantes deverão apresentar ao Agente Fiduciário os documentos comprobatórios dos registros efetuados na Junta Comercial do Estado de constituição de cada nova SPE, que se consubstanciarão na via original do aditamento a este Contrato e do Contrato Social de cada nova SPE devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de constituição de cada SPE, sob pena de caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato).



1.5.3. Uma vez assinados e registrados os documentos referidos na Cláusula 1.5.1 acima, a garantia de alienação fiduciária constituída sob o presente Contrato abrangerá as Quotas e os Direitos de Participação relativos à(s) nova(s) SPE(s), aplicando-se todos os termos e condições previstos neste Contrato.

1.6. Na ausência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato), as SPEs estarão autorizadas a pagar aos seus quotistas dividendos e/ou juros sobre capital próprio, relativos aos Direitos de Participação, bem como seus quotistas continuarão a exercer seus direitos políticos, observados os termos deste Contrato e da Escritura.

1.7. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato), os valores relativos aos Direitos de Participação deverão passar a ser creditados imediatamente na conta corrente de titularidade da PDG, mantida junto ao Banco Depositário (conforme definido na Escritura), onde será efetuado o depósito dos valores destinados ao cumprimento das obrigações de pagamento da PDG sob a Escritura (conforme melhor descrita na Escritura, "Conta de Pagamento de Serviço da Dívida").

1.8. Adicionalmente, na hipótese de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato), observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura, o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, poderá exercer os direitos e as prerrogativas previstos neste Contrato, na Escritura e/ou em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Direitos de Participação, para os efeitos da presente garantia.

1.9. Na hipótese de a garantia prestada por força deste Contrato vir a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou tornar-se insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, a PDG fica obrigada a substituí-la ou reforçá-la, de modo a recompor integralmente a garantia ("Reforço de Garantia"), no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento, pela PDG, da comunicação, por escrito, enviada pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, informando a ocorrência de tal evento.

1.9.1. O Reforço de Garantia deverá ser implementado por meio da alienação fiduciária em garantia de outros ativos, de natureza igual ou diversa dos Direitos de Participação, desde que previamente aceitos pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, após consulta ao Debenturista.

1.10. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os Alienantes obrigam-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, mantenha preferência absoluta com relação à garantia ora constituída sobre os Direitos de Participação.

CLÁUSULA II  
DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DOS ALIENANTES

2.1. Além das demais obrigações previstas na Escritura e neste Contrato, os Alienantes obrigam-se a:

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, arcando com os respectivos custos e despesas, todos os contratos, livros societários, atas, alterações de contratos e estatutos sociais e demais documentos, e tomar todas as medidas razoáveis que venham a ser solicitadas por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, que sejam necessárias à salvaguarda de seus direitos, interesses e prerrogativas nos termos deste Contrato;
- b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, na qual este declare que ocorreu e persiste um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato), todas as instruções razoáveis passadas por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, para regularização das obrigações inadimplidas ou para excussão da garantia constituída sob o presente Contrato;

- c) fazer com que sejam realizados todos os registros necessários para a constituição do ônus previsto neste Contrato e entregar evidência satisfatória ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, da constituição de referido ônus, na forma e no prazo especificados na Cláusula 1.3 acima;
- d) no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado da data de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato, protocolar tal aditamento para registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- e) efetuar, se solicitado pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, os Reforços de Garantia necessários, nos prazos e formas previstos neste Contrato;
- f) manter a garantia real prevista neste Contrato sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, sendo expressamente vedada a constituição de qualquer tipo de garantia sobre os Direitos de Participação, sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista;
- g) manter todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato e da Escritura, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e lá previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e vigor;
- h) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos de Participação e/ou o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, informado por meio de relatórios descrevendo o ato, a ação, o procedimento e o processo em questão, bem como as medidas tomadas;

- i) não criar ônus ou gravames sobre quaisquer ativos de qualquer SPE, exceto aqueles em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista;
- j) fazer com que cada SPE assine todo e qualquer documento necessário para a implementação das garantias previstas na Escritura, incluindo a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes da venda de unidades residenciais por cada uma das SPEs;
- k) encaminhar anualmente, em até 10 (dez) dias após a divulgação de resultados da PDG, o valor das Quotas listadas no Anexo II, apurado com base no balanço patrimonial das SPEs, no último dia útil do exercício social anterior, para fins de verificação sobre a necessidade ou não do Reforço de Garantia; e
- l) sempre que forem emitidos e/ou criados, a qualquer título, novos Direitos de Participação, fazer com que sejam realizados todos os registros e averbações necessários para a constituição da garantia prevista neste Contrato sobre tais novos Direitos de Participação, na forma e no prazo especificados nas Cláusulas 1.4 e 1.5 acima.

2.2. No caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato) os Alienantes obrigam-se a:

- (i) não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, de quaisquer atos que seja por este considerado como necessários ou convenientes à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista;
- (ii) não aprovar (e fazer com que os respectivos administradores não aprovem), sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, a distribuição de dividendos e/ou juros sobre capital próprio por quaisquer das SPEs;

- (iii) não realizar nenhum tipo de reorganização societária, ou reduzir o capital social de qualquer SPE, sem prévia anuência do Agente Fiduciário;
- (iv) não realizar, sem anuência prévia e por escrito do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, qualquer alteração no contrato social de qualquer SPE;

### CLÁUSULA III DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Os Alienantes e cada SPE (esta, por meio da assinatura do termo de adesão referido na Cláusula 1.2) fazem, nesta data, as seguintes declarações, que deverão permanecer em pleno vigor até o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas:

- a) Constituição e Existência. É sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações aqui avençadas e cumprir e observar as disposições aqui contidas.
- b) Poderes e Autorizações Societárias. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir as obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui estipuladas não violam nem violarão (i) seus documentos societários, (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável, a si ou a qualquer pessoa controlada pelos Alienantes e/ou por cada SPE, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas, nem constituem ou constituirão inadimplemento, nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte.
- c) Instrumento Exeqüível nos Termos da Lei. O presente Contrato foi devidamente celebrado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo uma obrigação lícita e válida, exeqüível, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 585 do Código de Processo Civil.

d) Autorizações. Todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Contrato, no que toca (i) à validade do presente Contrato; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Direitos de Participação; ou (iii) à sua exeqüibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato, seus anexos e aditamentos, de tempos em tempos, nas Juntas Comerciais e nos Cartórios competentes, os quais serão realizados nas condições aqui previstas.

e) Bens Livres e Desembaraçados. Os Direitos de Participação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames. Não existe qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que o declarante seja parte, quaisquer obrigações ou restrições à alienação fiduciária, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção, sobre os Direitos de Participação, da garantia prevista no presente Contrato.

f) Titularidade Exclusiva. Os Direitos de Participação, enquanto alienados fiduciariamente, são e serão de propriedade fiduciária do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista.

g) Licenças. Todos os alvarás, licenças ou aprovações exigíveis e necessários à celebração do presente Contrato foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor.

3.2. As declarações prestadas pelos Alienantes e por cada SPE neste Contrato subsistirão até o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão dessas declarações, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, de declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, e executar a garantia constituída sob o presente Contrato. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas na Escritura.

CLÁUSULA IV  
EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

4.1. Para fins do presente Contrato, será considerado um evento de vencimento antecipado todo e qualquer evento listado nos subitens dos itens 6.2.1 e 6.2.2 da Escritura ("Evento de Vencimento Antecipado"), sendo que qualquer tal evento, observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura, poderá acarretar a imediata exigibilidade do pagamento, pela PDG, das Obrigações Garantidas. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Contrato, não sanado em até 05 (cinco) dias úteis após o descumprimento, será igualmente considerado um Evento de Vencimento Antecipado, independente do cabimento de ação de execução por obrigação de fazer, configurando o presente instrumento título executivo extrajudicial para esse fim.

CLÁUSULA V  
EXCUSSÃO DA GARANTIA

5.1. Sem prejuízo e em adição a outras Cláusulas deste Contrato, na hipótese de não pagamento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (ou, quando permitido no presente Contrato e na Escritura, decorrido o respectivo prazo fixado para cura da mora, sem que tal cura tenha se verificado), consolidar-se-á no Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, a propriedade plena dos Direitos de Participação, podendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, a seu exclusivo critério, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo Artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, excutir, de forma judicial ou amigável, no todo ou em parte, a seu exclusivo critério, os Direitos de Participação e/ou utilizar-se de todos os recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, dos Direitos de Participação, incluindo os recursos recebidos em decorrência de pagamento de eventuais dividendos e/ou juros sobre capital próprio declarados e ainda não pagos com relação aos Direitos de Participação, para a amortização extraordinária, parcial ou total, das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício, pelo Agente

Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis.

5.1.1. Em caso de excussão amigável (extra-judicial), fica assegurado à PDG o direito de preferência na aquisição dos Direitos de Participação por valor equivalente ao maior valor oferecido por terceiro adquirente. Para tanto, deverá o Agente Fiduciário notificar a PDG informando o valor da maior oferta recebida para que esta, em um prazo de 02 (dois) dias úteis, exerça o seu direito mediante a realização do pagamento em favor do Debenturista.

5.2. A consolidação da propriedade dos Direitos de Participação dar-se-á de pleno direito, nos termos da lei e do presente Contrato. Para os fins de excussão da garantia aqui prevista, os Alienantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, nomeiam o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, como seu procurador, para representar os Alienantes, em conjunto ou separadamente, até que seja concluída e liquidada a excussão da garantia prevista neste Contrato, com poderes especiais para, ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado: (i) representar os Alienantes em reuniões de quotistas, podendo votar da forma que entender conveniente; (ii) representar os Alienantes perante Juntas Comerciais e Cartórios em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos, no que diz respeito tão somente aos atos relativos à alienação fiduciária aqui prevista; (iii) assinar e firmar, em nome dos Alienantes, os respectivos instrumentos de transferência de Quotas e aditamentos a contratos sociais, em decorrência da execução da garantia ora constituída e eventual posterior alienação das Quotas a terceiros, de forma a transferi-las para terceiros; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, vedado, em qualquer hipótese, o pacto comissório.

5.3. Os Direitos de Participação serão automaticamente desonerados após comprovada a liquidação integral das Obrigações Garantidas, devendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários para tal desoneração.



5.4. Os recursos apurados de acordo com o disposto nesta Cláusula, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, deverão ser aplicados na liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo que eventual excesso será devolvido a quem couber, no menor prazo possível.

5.5. Todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da garantia prevista neste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

5.6. A excussão da garantia ora constituída será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida nos termos da Escritura.

#### CLÁUSULA VI

#### ACORDO DE VOTO E OUTRAS AVENÇAS CORRELATAS

6.1. Os Alienantes poderão exercer o direito de voto vinculado às Quotas de sua titularidade, sempre observados os direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, definidos neste Contrato, sempre de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas e a garantia aqui constituída, comprometendo-se, ainda, a não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto neste Contrato.

6.2. As Partes desde já reconhecem e concordam que será nula e ineficaz perante os Alienantes, qualquer ato ou negócio jurídico praticado em desacordo com as disposições deste Contrato, em especial as relativas ao exercício do direito de voto.

6.3. Enquanto não ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, os Alienantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação aos Direitos de Participação, nos termos da Lei e do respectivo contrato social de cada SPE. Os Alienantes obrigam-se a exercer os seus direitos de voto de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a não aprovar, salvo com expressa

anuência, por escrito, do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, (i) qualquer alteração dos Direitos de Participação e/ou (ii) a emissão de novos Direitos de Participação.

6.4. Ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado, os direitos de voto dos Alienantes somente poderão ser exercidos com base nas instruções do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista. Cada SPE, por meio da adesão a este Contrato nos termos do Anexo IV, concorda em não registrar qualquer voto dos Alienantes em deliberações em desacordo com as disposições desta cláusula.

## CLÁUSULA VII NOTIFICAÇÃO

7.1. Todas e quaisquer notificações ou comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Contrato serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por fac-símile, serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, enviadas para os seguintes endereços:

(a) para a PDG:

Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte  
Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco  
22250-040  
Rio de Janeiro, RJ  
At.: Departamento Jurídico

(b) para os Quotistas:

Goldfarb Incorporações e Construções S.A.  
Rua Dr. Eduardo Souza Aranha, 387, 11º andar  
04543-121  
São Paulo, SP  
At.: Departamento Jurídico  
PDG Realty Co-Incorporação Ltda.  
Praia de Botafogo, 501, 2º andar, conjunto 203 - parte  
22250-040

Rio de Janeiro, RJ  
At.: Departamento Jurídico

- (c) para o Agente Fiduciário:  
Oliveira Trust D.T.V.M. S.A.  
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Condomínio  
Downtown - Barra da Tijuca  
22640-100  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sr. Gustavo Dezouart  
Telefone: (21) 3514-0000  
Fac-símile: (21) 3514-0099  
e-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br e agente@oliveiratrust.com.br

7.2. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato serão válidas e consideradas efetivas na data do seu recebimento, conforme comprovado por meio de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, por meio de relatório ou comprovante de entrega.

CLÁUSULA VIII  
RENÚNCIAS E NULIDADE PARCIAL

8.1. Cada Parte reconhece que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato e da Escritura são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

CLÁUSULA IX  
CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

neste Contrato, conforme o caso, os Alienantes reconhecem, desde já, a relevância de qualquer pedido judicial de tutela antecipada feito com base nas disposições deste Contrato, assim como a caracterização comprovada de dano iminente para o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, na hipótese do descumprimento de qualquer das suas obrigações decorrentes deste Contrato.

14.5.1. Para os fins do disposto nesta Cláusula 14.5, as Partes expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento de notificação, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, incluindo a inadimplência comprovada dos Alienantes, constituirá documentação suficiente para instruir pedido de tutela específica.

14.6. Enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente liquidadas, qualquer transferência e/ou ato de oneração para terceiros dos Direitos de Participação dependerá de prévio e expresse consentimento, por escrito, do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista.

14.7. Para efeitos do disposto neste Contrato, entende-se por “dia útil” o período de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro.

#### CLÁUSULA XV LEI DE REGÊNCIA E FORO

15.1. Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato e para a execução das obrigações aqui previstas.

E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [ ] de [ ] de 2009.

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_

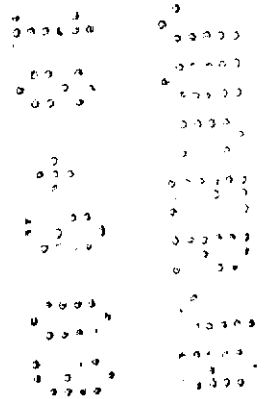
Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_

Text\_SP 2517502v1 7843/2

**ANEXO I**  
**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	
Valor Principal:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)
Obrigações Garantidas:	Principal, atualização monetária e juros das debêntures da 3ª emissão da PDG, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas, inclusive aquelas do Agente Fiduciário para salvaguardar os direitos e interesses do Debenturista.
Amortização e pagamento de Juros:	Customizadas conforme <u>Anexo V</u>
Taxa de Juros:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo de 8,75% ao ano, base 252 dias úteis, observado o disposto na Escritura de Emissão, sempre calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada período de capitalização, em consonância com as fórmulas de cálculo previstas na Escritura de Emissão.
Despesas Reembolsáveis:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, Banco Mandatário, Coordenador, Banco Depositário, assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, bem como custos relacionados a

	procedimentos de registro na CVM e ANBID, registro em cartório e JUCESP.
Bens dados em garantia:	Quotas e Direitos de Participação



4

Text\_SP 25(7502v1 7843/2

Handwritten signatures and initials, including a large stylized 'C' and a signature that appears to be 'R'.

Incorporação Ltda.			
<b>Total:</b>	5.000.000	100%	R\$5.000.000,00

**4. SPE: Baguary Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**

Quotista	Número de Quotas Detidas	Percentual do Capital Social da SPE representado pelas Quotas	Valor das Quotas referido na 5ª Alteração do Contrato Social da SPE
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	7.500.000	50%	R\$7.500.000,00
PDG Realty Co-Incorporação Ltda.	7.500.000	50%	R\$7.500.000,00
<b>Total:</b>	15.000.000	100%	R\$15.000.000,00

**5. SPE: Gold Bulgária Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**

Quotista	Número de Quotas Detidas	Percentual do Capital Social da SPE representado pelas Quotas	Valor das Quotas referido na 2ª Alteração do Contrato Social da SPE
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	2500	50%	R\$2.500,00
PDG Realty Co-Incorporação Ltda.	2500	50%	R\$2.500,00
<b>Total:</b>	5.000	100%	R\$5.000,00

**6. SPE: Gold Nevada Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**

Quotista	Número de Quotas Detidas	Percentual do Capital Social da SPE representado pelas Quotas	Valor das Quotas referido na 1ª Alteração do Contrato Social da SPE
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	500	50%	R\$ 500,00
PDG Realty Co-Incorporação Ltda.	500	50%	R\$500,00
<b>Total:</b>	1.000	100%	R\$1.000,00



**ANEXO III**  
**MODELO DE ADITAMENTO AO CONTRATO PARA INCLUSÃO DE NOVAS**  
**QUOTAS ALIENADAS**

[ ] Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado entre PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("PDG"); [Outra(s) quotista(s) das SPEs], [qualificação] (cada uma, individualmente, "Quotista"; em conjunto, "Quotistas"; e, juntamente com a PDG, "Alienantes"); OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, atuando na qualidade de representante do Debenturista, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com os Quotistas, as "Partes").

CONSIDERANDO QUE as Partes celebraram em [ ], o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças ("Contrato"), por meio do qual os Alienantes alienaram fiduciariamente, em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, a totalidade das Quotas por eles detidas nas SPEs listadas no Anexo II ao Contrato;

CONSIDERANDO QUE, nos termos do Contrato, as Partes decidem incluir novas Quotas e Direitos de Participação no objeto das garantias previstas no Contrato;

ASSIM, PORTANTO, as Partes concordam em aditar o Contrato, com base nas seguintes Cláusulas:

Cláusula 1 – Definições. Para os fins deste aditamento, os termos em letras maiúsculas aqui utilizados, mas não definidos, terão os significados atribuídos a eles no Contrato.

**Cláusula 2 – Inclusão de Novas Quotas.** As partes concordam em alterar o Anexo II do Contrato, acrescentando as seguintes informações, relativas a novas Quotas e Direitos de Participação, a serem abrangidos pelas garantias previstas no Contrato:

[ ]. SPE: [nome da SPE]

Quotista	Número de Quotas Detidas	Percentual do Capital Social da SPE representado pelas Quotas	Valor das Quotas referido na [ ] Alteração do Contrato Social da SPE
[quotista]	[ ]	[ ]	[•]
[outra quotista]	[ ]	[ ]	[•]
<b>Total:</b>	[ ]	[ ]	[•]

**Cláusula 3. Ratificação.** Permanecem vigentes e inalteradas todas as demais cláusulas e condições previstas no Contrato que não tenham sido alteradas pelo presente aditamento.

São Paulo, [ ] de [ ] de [ ].

**[Quotista(s)]**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**OLIVEIRA TRUST D.T.V.M. S.A.**

Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS:**

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_

## ANEXO IV

**MODELO DE ADESÃO PELA SPE AOS TERMOS DO CONTRATO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS**

[SPE], [qualificação] (“[SPE]”), neste ato, nos termos da Cláusula 1.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em [ ], entre PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“PDG”); GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 387, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.507.286/0001-86, neste ato representada na forma de seu estatuto social; PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 3º andar, conjunto 203 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.426.265/00001-20, neste ato representada na forma do seu contrato social (cada uma, individualmente, “Quotista”; em conjunto, “Quotistas”; e, juntamente com a PDG, “Alienantes”); OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13/sala 205, Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, atuando na qualidade de representante do Debenturista (“Agente Fiduciário”), conforme de tempo em tempos aditado (“Contrato”), declara-se ciente da alienação fiduciária sobre as quotas representantes de seu capital, de titularidade dos Alienantes, bem como da cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumentos de capital por subscrição e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas atrelados a tais quotas, constituídas em benefício do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, inclusive para fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

Todas e quaisquer notificações ou comunicações a serem entregues à [SPE] nos termos do Contrato serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por fac-símile,



**ANEXO V**  
**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO**

<b>Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures</b>	
15 de março de 2010	15 de setembro de 2010
15 de março de 2011	15 de setembro de 2011
15 de março de 2012	15 de setembro de 2012
15 de março de 2013	15 de setembro de 2013
15 de março de 2014	15 de setembro de 2014

Datas de Pagamento de Principal	
15 de setembro de 2012	15 de março de 2013
15 de setembro de 2013	15 de março de 2014
15 de setembro de 2014	

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100



20

**ANEXO 4.15.4(A)**

**MODELO DE CORRESPONDÊNCIA DA EMISSORA AO AUDITOR DE OBRAS**

Ao Auditor de Obras

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e ao Empreendimento Financiado por referida emissão, o qual se encontra identificado abaixo (o "Empreendimento Financiado").

[descrição do Empreendimento Financiado]

Informamos que a Emissora solicita a realização da \_\_ liberação de recursos da Emissão para a aplicação no Empreendimento Financiado, no valor de R\$\_\_\_\_\_. Tendo em vista o acima, solicitamos a emissão de correspondência ao Agente Fiduciário nos termos do modelo constante da "Declaração 3" do Anexo 3.9.2(iii) à Escritura de Emissão.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Por:

Cargo:

#### ANEXO 4.15.4.1

**LISTA DE DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES PELA EMISSORA AO AGENTE DE GARANTIA PARA  
COMPROVAR ATENDIMENTO AOS CRITÉRIOS PREVISTOS NOS ITENS 4.15.4.1(I) E 4.15.4.1(II)**

- 4.15.4.1(i): “para a terceira liberação, mínimo de 40% (quarenta por cento) de vendas celebradas”
- \_\_\_\_\_ Cópia dos contratos de compra e venda que representem um mínimo de 40% (quarenta por cento) de vendas celebradas para unidades residenciais de determinado empreendimento.
- 4.15.4.1(ii): “para a quinta liberação, mínimo de 55% (cinquenta e cinco por cento) de vendas celebradas”
- Cópia dos contratos de compra e venda que representem um mínimo de 55% (cinquenta, por cento) de vendas celebradas para unidades residenciais de determinado empreendimento.

**ANEXO 4.15.4.1(A)**

**MODELO DE CORRESPONDÊNCIA DA EMISSORA AO AGENTE DE GARANTIA**

Ao Agente de Garantia

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações e ao Empreendimento Financiado por referida emissão, o qual se encontra identificado abaixo (o "Empreendimento Financiado").

[descrição do Empreendimento Financiado]

[Informamos que a Emissora solicita a realização da terceira liberação de recursos da Emissão para a aplicação no Empreendimento Financiado, no valor de R\$ \_\_\_\_\_. Tendo em vista o acima, solicitamos a emissão de correspondência ao Agente Fiduciário nos termos do modelo constante da "Declaração 3" do Anexo 3.9.2(ii) à Escritura de Emissão.] ou

[Informamos que a Emissora solicita a realização da quinta liberação de recursos da Emissão para a aplicação no Empreendimento Financiado, no valor de R\$ \_\_\_\_\_. Tendo em vista o acima, solicitamos a emissão de correspondência ao Agente Fiduciário nos termos do modelo constante da "Declaração 4" do Anexo 3.9.2(ii) à Escritura de Emissão.]

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Por:

Cargo:



## ANEXO 11.2

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE TERCEIRO ADQUIRENTE

[nome e qualificação completa do adquirente], na qualidade de adquirente das Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, de emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (respectivamente, "Debêntures" e "Emissora"), nos termos da Escritura Particular da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, da Espécie com Garantia Real de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura de Emissão"), declaro o quanto segue:

tenho pleno conhecimento dos termos e condições da Escritura de Emissão, com os quais estou de acordo, especialmente com relação à emissão primária das Debêntures mediante dispensa automática de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, nos termos do inciso II do artigo 5º da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

estou ciente de que, em razão de a emissão primária ter sido realizada mediante dispensa automática de registro, a instituição coordenadora da Emissão não produziu Prospecto (conforme definido na Instrução CVM nº 400), material de divulgação, venda ou propaganda das Debêntures de qualquer natureza, e isento a instituição coordenadora de responsabilidade por quaisquer informações veiculadas no mercado com relação à Emissora ou às próprias Debêntures e Escritura de Emissão;

fiz minha própria investigação sobre a Emissora, suas atividades e sua situação financeira e tive acesso às informações que julguei necessárias à tomada de minha decisão de investimento nas Debêntures, inclusive aquelas que dizem respeito regularidade da constituição das garantias bem como de sua suficiência e exequibilidade, não tendo me baseado, para esse fim, em qualquer documento, declaração ou procedimento realizado ou preparado pela instituição coordenadora da Emissão;

estou ciente da capacidade técnica e experiência no setor de construção civil do Agente de Garantia e do Auditor de Obras, bem como da necessidade de minha indicação de eventuais prestadores de terceiros caso estes não estejam prestando o serviço a que se propuseram a contento.

[local e data]

\_\_\_\_\_  
[nome e qualificação completa do adquirente]

**00-2009/ 1 7 4 0 9 9 - 1**

JUCERJA

**3330028519-9**

Atos: 980

**PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICI  
PACOES**

Junta » Calculado: 335,00  
DNRC » Calculado: 0,00

Pago: 335,00  
Pago: (5,06)

ULT. ARQ.: 00001953544 16/09/2009 307

17 set 2009 13:03  
Guia: 300/1028633-3