

JUCESP



17 11 10

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PÚBLICA DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM
GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL DE EMISSÃO DA KALLAS INCORPORAÇÕES E
CONSTRUÇÕES S.A.**

ENTRE

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

E

EMÍLIO RACHED ESPER KALLAS

**DATADA DE
29 DE OUTUBRO DE 2010**



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

A. KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, 432, V. Nova Conceição, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.146.451/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

B. SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, representando a comunhão dos debenturistas da presente emissão, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ("Agente Fiduciário");

E, ainda, na qualidade de interveniente garantidor,

C. EMÍLIO RACHED ESPER KALLAS, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 44.735/D e no CPF/MF sob o nº 101.280.006-78, portador da cédula de identidade RG nº 7.677.600-1 SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda dos Arapanés, nº 178, apto. 151, Moema, CEP 04524-000 ("Interveniente Garantidor") e, em conjunto com Emissora e Agente Fiduciário, ("Partes").

Celebram o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da espécie com Garantia Flutuante e Garantia Adicional, para Distribuição Pública com Esforços restritos de Colocação, da Kallas Incorporações e Construções S.A. ("Escritura", "Emissão", "Debêntures" e "Oferta", respectivamente), nos termos e condições abaixo.

1. AUTORIZAÇÃO

1.1 A presente Escritura é celebrada com base na deliberação da Assembléia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 28 de outubro de 2010 ("AGE"), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

2. DOS REQUISITOS

2.1 A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1 Arquivamento e Publicação

2.1.1.1 A ata da AGE de que trata a Cláusula 1.1 acima será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e publicada, nos termos dos artigos 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2 Inscrição e Registro da Escritura

2.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCESP, de acordo com o disposto no artigo 62, inciso II, e parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2.2 Em virtude da garantia de que trata a Cláusulas 4.10 abaixo, a presente Escritura de Emissão será registrada no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo que a Emissora entregará uma via registrada ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias úteis da data do efetivo registro.

2.1.3 Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)

2.1.3.1 A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição.

2.1.4 Registro na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”)

2.1.4.1 As Debêntures serão registradas para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição liquidada através da CETIP; e (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 3.8 abaixo, no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.



2.1.5 Dispensa de Registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

1110

2.1.5.1 A presente Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição e não haver prospecto, nos termos do §1º do artigo 25 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

3.1.1 A Emissora tem por objeto social a realização de construções em geral por conta própria e de terceiros, compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda.

3.2 Número da Emissão

3.2.1 Esta é a 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora.

3.3 Número de Séries

3.3.1 A Emissão será realizada em série única.

3.4 Montante da Emissão

3.4.1 O montante total da emissão será de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo).

3.5 Quantidade de Debêntures

3.5.1 Serão emitidas 70 (setenta) Debêntures.

3.6 Banco Mandatário e Instituição Depositária

3.6.1. O banco mandatário e instituição depositária das Debêntures será o Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo denominado ‘Cidade de Deus’, s/n.º, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12 (“Banco Mandatário”).



3.7 Destinação dos Recursos

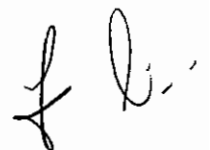

3.7.1 Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados (i) à aquisição, pela Emissora, de terrenos livres e desembaraçados de ônus de qualquer natureza, dívidas, tributos em atraso, encargos judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas de qualquer natureza (judicial, legal ou convencional) para desenvolvimento e incorporação imobiliária residencial e/ou comercial, no território nacional ("Aquisição de Terreno(s)"); (ii) à Aquisição de Terrenos, por sociedades de propósito específico cujo objeto também seja desenvolvimento e incorporação imobiliária residencial e/ou comercial ("SPEs"), nas quais a Emissora detenha participação societária; (iii) à aquisição de cotas ou ações de SPEs nas quais a Emissora já detenha participação societária ("Aquisição de Participação Societária"); e (iv) à cobertura de despesas com documentação, cartórios, *stand* de vendas, lançamento do projeto relativo a cada terreno ("Cada Projeto"), dentre outras ("Despesas Iniciais de Cada Projeto"), despesas essas da Emissora ou da SPE, conforme o caso.

3.7.1.1 Os recursos captados na Emissão serão depositados em conta vinculada, de titularidade da Emissora, e movimentados de acordo com o disposto na Cláusula 3.7.3 abaixo e observados os procedimentos descritos no item 4.3.1 desta Escritura.

3.7.2 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, no mínimo 70% (setenta por cento) do montante total da Emissão serão destinados especificamente à Aquisição de Terrenos, e/ou SPEs e/ou Aquisição de Participação Societária, e no máximo 30% (trinta por cento) do montante total da Emissão, respeitando o limite do percentual de acréscimo da Cláusula 3.7.3, abaixo, e subsequente a cada utilização em Aquisição de Terrenos, e/ou SPEs, e/ou Aquisição de Participação Societária, serão destinados especificamente à cobertura com Despesas Iniciais de Cada Projeto.

3.7.3. O montante equivalente ao valor a ser liberado nos termos da Cláusula 3.7.1 para Aquisição de Terreno(s) ou para Aquisição de Participação Societária, acrescido de até 42,857% (quarenta e dois, vírgula oito cinco sete por cento), porcentagem esta destinada à cobertura com Despesas Iniciais de Cada Projeto, a critério da Emissora e observado o disposto na Cláusula 3.7.2, deverá ser liberado pelo Agente Fiduciário para a Emissora, ou para a SPE, mediante solicitação da Emissora, conforme o caso, em até 1 (um) dia útil da data da notificação da Emissora para tanto, independentemente de qualquer comprovação de despesas, mediante a apresentação dos (i) Documentos de Aquisição do Terreno (conforme abaixo definidos) do imóvel a ser hipotecado nos termos da Cláusula 4.11.2.1; ou (ii) Documentos de Aquisição de SPE, conforme aplicável; e (iii) apresentação dos documentos necessários para comprovação da efetivação da cessão fiduciária de recebíveis nos termos da Cláusula 4.11.1.

3.7.3.1 Para fins desta Escritura, "Documentos de Aquisição do Terreno" significa cópia de compromisso irretratável e irrevogável de venda e compra de terreno, certidão vintenária atualizada, laudo de avaliação, cópia do carnê IPTU dos últimos 5 (cinco) anos ou certidão negativa de débito de



IPTU atualizada, bem como qualquer outro documento aplicável que comprove a quitação de toda e qualquer dívida inerente ao terreno.

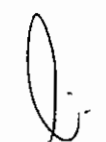


17 11 10

3.7.3.2 Para fins desta Escritura, "Documentos de Aquisição de SPE" significa cópia de compromisso irretratável e irrevogável de venda e compra de cotas ou ações; certidões negativas de débitos da SPE relativas a FGTS (emitida pela Caixa Econômica Federal), relativa a INSS (emitida pelo Instituto Nacional de Seguro Social), relativa a Tributos e Contribuições para com a Fazenda Nacional (emitida pela Receita Federal) e relativa à Dívida Ativa da União (emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional); e certidão atualizada obtida em Cartório Distribuidor da Justiça Cível da Justiça Federal e Estadual, inclusive Executivo Fiscal da comarca da sede da SPE e da comarca da circunscrição do imóvel de propriedade da SPE a ser dado em hipoteca nos termos desta Escritura. Caso as referidas certidões apontem demandas judiciais contra a SPE, deverão ser apresentadas ainda certidão de "objeto e pé" ou extrato demonstrando o andamento daquelas demandas judiciais e certidões atualizadas obtidas em Cartório de Protesto da comarca da sede da SPE.

3.7.3.3 Caso quaisquer dos Documentos de Aquisição do Terreno ou dos Documentos de Aquisição de SPE, tais como definidos, respectivamente nas Cláusulas 3.7.3.1 e 3.7.3.2, apresentem apontamentos que comprometam negativamente o terreno a ser hipotecado nos termos da Cláusula 4.11.2 e subitens, fica autorizado o Agente Fiduciário a recusar a liberação do valor solicitado nos termos da Cláusula 3.7.3 enquanto a Emissora não apresentar comprovação justificada de que tal apontamento já foi devidamente elidido ou não afetará a hipoteca. A Emissora deverá ser notificada pelo Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias da solicitação do pedido de desembolso.

3.7.4 Em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da liberação dos recursos pelo Agente Fiduciário conforme disposto na Cláusula 3.7.3. acima, a Emissora deverá apresentar (ou fará com que a SPE apresente) ao Agente Fiduciário; (i) cópia do traslado da escritura de venda e compra de terreno, no caso de Aquisição de Terreno pela própria Emissora ou pela SPE; ou (ii) cópia da alteração do contrato social da SPE para cessão das cotas devidamente protocolada na respectiva Junta Comercial no caso de Aquisição de Participação Societária em sociedade empresária limitada ou cópia do livro de registro de transferência de ações e do livro de registro de ações nominativas no caso de Aquisição de Participação Societária em sociedade por ações.

3.7.5 A Emissora deverá apresentar (ou fará com que a SPE apresente) ao Agente Fiduciário o protocolo de pedido de registro da escritura de venda e compra de terreno perante o Registro de Imóveis competente, em até 2 (dois) dias úteis contados da apresentação dos documentos de que trata a Cláusula 3.7.4 acima. Em 20 (vinte) dias contados da data do protocolo, prorrogáveis uma única vez por mais 20 (vinte) dias, a Emissora deverá apresentar (ou fará com que a SPE apresente) a matrícula do imóvel, com o devido registro da escritura de venda e compra de terreno.



3.8 Registro para Distribuição e Negociação

3.8.1 As Debêntures serão registradas: (i) para distribuição no mercado primário através do SDT; e (ii) para negociação em mercado secundário através do SND, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a custódia eletrônica das Debêntures e a liquidação financeira realizadas através da CETIP.

3.8.2 As Debêntures somente poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos dos artigos 13 e 14 da Instrução CVM 476. Somente investidores qualificados, observado o disposto no artigo 4º, incisos I e II, da Instrução CVM 476, nos termos da definição da Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 (“Instrução CVM 409”), conforme alterada, poderão subscrever ou adquirir as Debêntures, ressalvado o disposto no parágrafo único do artigo 15 da Instrução CVM 476 (“Investidores Qualificados”).

3.9 Colocação e Procedimento de Distribuição

3.9.1 As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de subscrição, com intermediação do Banco Bradesco BBI S.A. (“Coordenador Líder”), instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio do módulo SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, e destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, observado o artigo 3º da Instrução CVM 476 e os termos e condições do “Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição com Esforços Restritos, de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da espécie com Garantia Flutuante e Garantia Adicional, sob Regime de Garantia Firme de Subscrição, da 1ª Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A.” (“Contrato de Colocação”).

4. DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

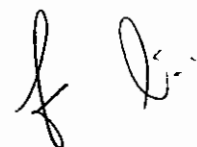
4.1. Características Básicas

4.1.1 *Valor Nominal Unitário*

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

4.1.2 *Quantidade de Debêntures*

4.1.2.1 Serão emitidas 70 (setenta) Debêntures, em série única.



4.1.3 *Data de Emissão*

17 11 10

4.1.3.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 15 de outubro de 2010 (“Data de Emissão”).

4.1.4 *Prazo e Data de Vencimento*

4.1.4.1 O vencimento final das Debêntures ocorrerá ao término do prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em 15 de outubro de 2015 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas na Cláusula 5.3 abaixo. Na ocasião do vencimento, a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos (conforme definidos abaixo), calculados na forma prevista nesta Escritura.

4.1.5 *Forma e Emissão de Certificados*

4.1.5.1 As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados.

4.1.6 *Comprovação de Titularidade das Debêntures*

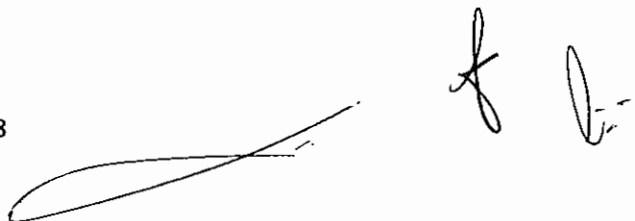
4.1.6.1 Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pela Instituição Depositária. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade de Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, extrato em nome do debenturista, expedido pela CETIP.

4.1.7 *Convertibilidade*

4.1.7.1 As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.1.8 *Espécie*

4.1.8.1 As Debêntures serão da espécie com garantia flutuante cumulada com garantia adicional nos termos do artigo 58, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações conforme descritas nas Cláusulas 4.10 e 4.11 abaixo.



4.1.9 *Limite de Emissão*

4.1.9.1 A Emissão atende aos limites previstos no caput do artigo 60, §1º, alínea “b” da Lei das Sociedades por Ações para as emissões de Debêntures uma vez que: (i) o capital social integralizado da Emissora é de R\$37.385.000,00 (trinta e sete milhões, trezentos e oitenta e cinco mil reais); (ii) não há saldo de emissões de debêntures da Emissora e de suas controladas; (iii) o valor contábil dos ativos totais da Emissora é de R\$157.108.666,87 (cento e cinquenta e sete milhões, cento e oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e sete centavos); e (iv) o saldo dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Emissora com garantias reais é zero, com data base de 31 de dezembro de 2009, conforme abaixo indicado.

Posição em 31 de dezembro de 2009	R\$ (mil)
Ativo total da Emissora (A)	157.108
70% do ativo total (B = 70%)	109.976
Dívidas da Emissora garantidas por direitos reais (C)	2.400
70% do ativo total, diminuído do montante das suas dívidas garantidas por direitos reais (D = B - C)	107.576
Total de emissões de debêntures da espécie com garantia flutuante (E)	70.000
(D) > que (E)	Limite atendido.

4.2 *Subscrição*

4.2.1 *Prazo de Subscrição*

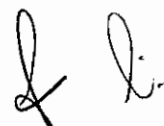
4.2.1.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas, em uma única data, a qualquer tempo, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da Data de Emissão.

4.2.2 *Preço de Subscrição*

4.2.2.1 O preço de subscrição de cada Debênture será seu Valor Nominal Unitário.

4.3 *Integralização e Forma de Pagamento*

4.3.1 As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP. O montante a ser recebido pela Emissora em decorrência dos valores pagos pelos debenturistas a título de integralização das Debêntures será depositado em conta bancária vinculada de número 1947-P, de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (“Banco Depositário”), na Agência 3391-1, cedida fiduciariamente aos

debenturistas, nos termos da Cláusula 4.11.1 e cuja liberação em favor da Emissora será realizada pelo Agente Fiduciário nos prazos e condições previstos na Cláusula 3.7 acima ("Conta Vinculada").

4.4 Atualização do Valor Nominal

4.4.1 Não haverá atualização do Valor Nominal das Debêntures.

4.5 Remuneração

4.5.1 *Juros Remuneratórios*

4.5.1.1 As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, Over Extra-Grupo ("Taxas DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,17% (três vírgula dezessete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture, desde a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures, conforme definida na Cláusula 4.2.1.1, até a data de pagamento de juros remuneratórios, nos termos da Cláusula 4.5.1.2 abaixo ("Juros Remuneratórios").

4.5.1.2 Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, no dia 15 de cada mês, até a Data de Vencimento das Debêntures, ou, caso estes não sejam dias úteis, no primeiro dia útil subsequente, conforme o caso, sendo que o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios ocorrerá em 15 de dezembro de 2010.

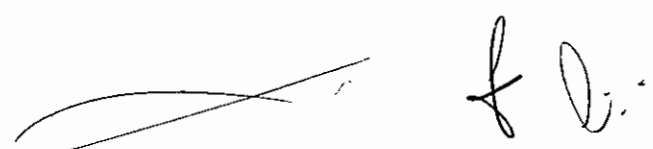
4.5.1.3 Os Juros Remuneratórios deverão ser calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde,

J = valor unitário dos juros, acrescido de spread, acumulado no período, devido na data de seu efetivo pagamento, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão das Debêntures informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;



FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

onde,

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over com uso de percentual aplicado, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde,

n_{DI} = número total de Taxas DI-Over, consideradas na apuração do "FatorDI", sendo " n_{DI} " um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde,

$k = 1, 2, \dots, n$;

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa na forma de percentual, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

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

onde:

spread = spread ou sobretaxa, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casas decimais;

n = número de dias úteis entre a data da primeira subscrição e integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo " n " um número inteiro;

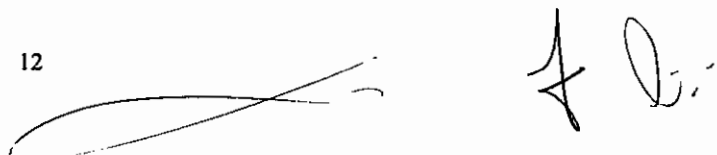
4.5.1.4 Para fins de cálculo dos Juros Remuneratórios:

- (i) o fator resultante da expressão $[1 + (TDI_k)]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + (TDI_k)]$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

4.5.1.5 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto dos debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.5.1.6 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias úteis da data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, a Taxa DI deverá ser substituída pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI conhecida até a data da deliberação da Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os debenturistas, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.5.1.7 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), referida assembléia não será mais realizada, e a Taxa DI, a



partir de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo dos Juros Remuneratórios das Debêntures, permanecendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até a data da divulgação.

4.5.1.8 Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora e os debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias a contar a partir da data de realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo):

- (i) a Emissora resgatará antecipadamente e, conseqüentemente, cancelará antecipadamente a totalidade das Debêntures em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), pelo saldo do Valor Nominal Unitário nos termos da Escritura, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculado *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização. Nesta hipótese, para cálculo dos Juros Remuneratórios aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada oficialmente; ou
- (ii) a Emissora deverá apresentar o cronograma de amortização da totalidade das Debêntures em circulação, o qual não excederá a Data de Vencimento das Debêntures e a amortização prevista nesta Escritura. Durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora, a periodicidade do pagamento dos Juros Remuneratórios continuará sendo aquela estabelecida nesta Escritura, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração substituta a ser definida dentre três índices utilizados no mercado financeiro para remuneração do investimento em renda fixa, se houver, por debenturistas reunidos em Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), conforme estabelecido na Cláusula 8ª desta Escritura, sendo que a taxa de remuneração substituta definida na Assembléia Geral de Debenturistas deverá preservar o valor real e os mesmos níveis dos Juros Remuneratórios em vigor. Caso a respectiva taxa substituta dos Juros Remuneratórios seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis utilizada pela Taxa DI.

4.5.1.8.1. O resgate e a amortização referidos nas hipóteses (i) e (ii) da Cláusula 4.5.1.8 acima não estão sujeitos a qualquer tipo de penalidade, multa ou prêmio.

4.6 Repactuação

4.6.1 Não haverá repactuação das Debêntures.

4.7 Amortização

4.7.1 O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas nas datas e percentuais detalhados abaixo, salvo possibilidade de aquisição antecipada facultativa, conforme prevista na Cláusula 5.1 desta Escritura e de resgate antecipado, conforme previsto nas Cláusulas 5.2 e 5.3 abaixo.

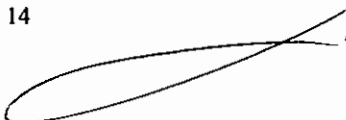
DATA DE AMORTIZAÇÃO	PERCENTUAL DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS DEBÊNTURES A SER AMORTIZADO
15 de outubro de 2013	33,3333%
15 de outubro de 2014	33,3333%
15 de outubro de 2015	33,3334%

4.7.2 Não obstante o disposto na Cláusula 4.7.1 acima, a Emissora poderá realizar, a qualquer tempo, amortização extraordinária parcial do Valor Nominal das Debêntures (“Amortização Extraordinária”).

4.7.3 A Amortização Extraordinária deverá ser precedida de notificação por escrito ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis à data do pagamento da Amortização Extraordinária (“Notificação da Amortização Extraordinária”) e limitada em 95% (noventa e cinco por cento) do Valor Nominal ou o saldo do Valor Nominal. O Agente Fiduciário deverá comunicar a CETIP da realização da Amortização Extraordinária com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária.

4.7.4 O valor da Amortização Extraordinária devida pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado acrescido (i) dos Juros Remuneratórios correspondentes; (ii) de demais encargos devidos e não pagos até a data de Amortização Extraordinária; e (iii) de prêmio, conforme definido na Cláusula 4.7.6 abaixo (“Valor da Amortização Extraordinária”).

4.7.5 A Notificação da Amortização Extraordinária deverá conter: (i) a data para o pagamento da Amortização Extraordinária; (ii) o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos devidos e não pagos até a data para o pagamento da Amortização Extraordinária e; (iii) o Valor da Amortização Extraordinária.




4.7.6 Na data do pagamento da Amortização Extraordinária, a Emissora pagará o Valor da Amortização Extraordinária, sendo o percentual do prêmio definido conforme abaixo descrito:

- (a) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), se a Amortização Extraordinária ocorrer até 15 de outubro de 2013, inclusive; e
- (b) 1,00% (um inteiro por cento), se a Amortização Extraordinária ocorrer após 16 de outubro de 2013, inclusive.

4.7.7 O pagamento da Amortização Extraordinária deverá ser realizado de acordo com os procedimentos previstos nesta Cláusula 4ª, na data indicada na Notificação da Amortização Extraordinária, e deverá abranger todas as Debêntures em circulação, utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas no SND.

4.8 Condições de Pagamento

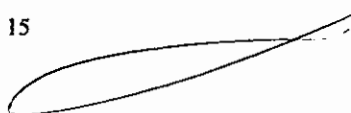
4.8.1 *Local de Pagamento e Imunidade Tributária*

4.8.1.1 Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente no SND: (a) na sede da Emissora ou do Banco Mandatário; ou (b) conforme o caso, pela instituição financeira contratada para este fim.

4.8.1.2 Caso qualquer debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

4.8.2 *Prorrogação dos Prazos*

4.8.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo, ou ainda, quando não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.



4.8.3 *Encargos Moratórios*

4.8.3.1 Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impropriedade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, “Encargos Moratórios”).

4.8.4 *Decadência dos Direitos aos Acréscimos*

4.8.4.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.8.3.1 acima, o não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento dos Juros Remuneratórios e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento de Juros Remuneratórios e/ou Data de Vencimento.

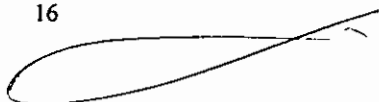
4.9 **Publicidade**

4.9.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos debenturistas, serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal “Empresas & Negócios”, conforme estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, observadas as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Emissão e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário de qualquer publicação na data da sua realização.

4.10. **Garantia Fidejussória**

4.10.1 Para assegurar o cumprimento das obrigações pecuniárias, principais e acessórias, assumidas nesta Escritura, o Interviente Garantidor presta fiança (“Fiança”) em favor dos debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como fiador e principal pagador, solidariamente responsável com a Emissora, dos valores devidos nos termos desta Escritura, conforme os termos e condições abaixo.

4.10.2 O Interviente Garantidor declara-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiador e principal pagador, solidariamente responsável, do valor total da dívida da Emissora oriunda das Debêntures desta Emissão, nos termos desta Escritura e em conformidade com o artigo 818 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”).





4.10.3 O valor da fiança é limitado ao valor total das obrigações inerentes à Emissão garantidos pelo Interviente Garantidor, o qual inclui: (i) o Valor Nominal das Debêntures, acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios, se for o caso, calculados nos termos desta Escritura; bem como (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive as despesas judiciais, despesas com Agente Fiduciário, Banco Mandatário e verbas indenizatórias, quando houver (“Valor Garantido”).

4.10.4 O Valor Garantido será pago pelo Interviente Garantidor em até 5 (cinco) dias úteis após recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário ao Interviente Garantidor, que deverá ser acompanhada, quando aplicável, de comprovantes das despesas incorridas. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Agente Fiduciário após a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido em relação às Debêntures na data de pagamento definida na Escritura. O pagamento deverá ser realizado fora do âmbito da CETIP, e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário.

4.10.5 O Interviente Garantidor expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigo 595 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (“Código de Processo Civil”).

4.10.6 Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelo Interviente Garantidor com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os debenturistas.

4.10.7 O Interviente Garantidor sub-rogar-se-á nos direitos dos debenturistas caso venha a honrar, total ou parcialmente, a fiança objeto desta Cláusula 4.10, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que o Interviente Garantidor obriga-se a somente exigir tais valores da Emissora após os debenturistas terem recebido integralmente o Valor Garantido.

4.10.8 A presente fiança entrará em vigor na Data de Emissão das Debêntures e permanecerá válida em todos os seus termos até a data do integral cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos da presente Escritura.

4.10.9 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução da Fiança em favor dos debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido, devendo o Agente Fiduciário, para tanto, notificar imediatamente a Emissora e o Interviente Garantidor.



4.10.10 Em virtude da Fiança prestada pelo Interviente Garantidor, a presente Escritura deverá ser levada a registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, em até 05 (cinco) dias úteis a contar da data de sua assinatura. No prazo de 5 (cinco) dias úteis após tal registro, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário uma via original devidamente registrada.

4.11. Garantia Real

4.11.1 As Debêntures serão garantidas, ainda, por cessão fiduciária (i) da Conta Vinculada, a qual será constituída de acordo com os termos e condições estabelecidos no “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Contas Bancárias e de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, a ser firmado entre a Emissora, como cedente e os debenturistas representados pelo Agente Fiduciário, como cessionários, (“Cessão Fiduciária” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, respectivamente); e (ii) de recebíveis de titularidade da Emissora ou da SPE, conforme o caso, em montante mínimo equivalente ao que estiver sendo utilizado pela Emissora ou pela SPE, conforme o caso, para cobertura de Despesas Iniciais de Cada Projeto nos termos da Cláusula 3.7.3, a qual será constituída de acordo com os termos e condições e observados os limites estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária.

4.11.1.1 As Partes desde já concordam que o Agente Fiduciário deverá utilizar o saldo da Conta Vinculada em aplicação financeira conforme instruções da Emissora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, ficando desde já a Emissora autorizada a deduzir do valor devido a título de Juros Remuneratórios, o valor relativo ao rendimento da aplicação aqui estabelecida.

4.11.2 Adicionalmente, as Debêntures terão como garantia hipoteca em primeiro grau de terrenos que vierem a ser adquiridos pela Emissora ou pela SPE, conforme o caso, com recursos provenientes da Conta Vinculada (“Hipoteca em Primeiro Grau”). A hipoteca deverá ser constituída nos termos do modelo de “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Emissão de Debêntures”, a qual é parte integrante desta Escritura como Anexo 4.11.2 (“Escritura de Hipoteca”), a ser celebrada entre a Emissora ou a SPE, como outorgante devedora hipotecária e o Agente Fiduciário, como outorgado credor hipotecário, representando os debenturistas. A Emissora deverá apresentar (ou fará com que a SPE apresente) a Escritura de Hipoteca ao Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 5 (dias) dias contados a partir da data do registro da escritura de venda e compra do terreno a ser hipotecado, nos termos da Cláusula 3.7.5, no caso de Aquisição de Terreno, ou a partir da data do registro da alteração na Junta Comercial do contrato social da SPE para cessão das cotas no caso de Aquisição de Participação Societária em sociedade empresária limitada ou da data do registro da transferência das ações no livro de registro de transferência de ações no caso de Aquisição de Participação Societária em sociedade por ações.

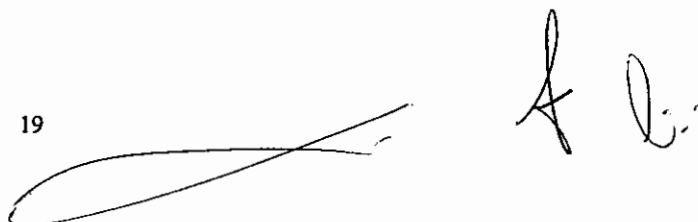



4.11.2.1 A Emissora deverá apresentar (ou fará com que a SPE apresente) ao Agente Fiduciário o protocolo de pedido de registro da Escritura de Hipoteca perante o Registro de Imóveis competente, em até 2 (dois) dias úteis contados da data da entrega do traslado da escritura de venda e compra do terreno. Em 20 (vinte) dias contados da data do protocolo da Escritura de Hipoteca, prorrogáveis uma única vez por mais 20 (vinte) dias, a Emissora deverá apresentar (ou fará com que a SPE apresente) a matrícula do terreno, com o devido registro da Escritura de Hipoteca.

4.11.2.2 No prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da contratação do Financiamento Imobiliário Bradesco, nos termos da Cláusula 6.1(xviii) abaixo, o Agente Fiduciário deverá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente o cancelamento da Hipoteca em Primeiro Grau e uma nova hipoteca em primeiro grau do terreno em questão deverá ser constituída em garantia do Financiamento Imobiliário Bradesco ("Hipoteca em Primeiro Grau Financiamento Bradesco"). No prazo de 5 (cinco) dias após a apresentação da Hipoteca em Primeiro Grau Financiamento Bradesco ao Cartório de Registro de Imóveis, a Emissora deverá apresentar (ou fará com que a SPE apresente) a escritura de constituição de hipoteca em segundo grau em garantia das Debêntures, nos mesmos termos da Escritura de Hipoteca, exceto pelo que não for aplicável em razão do grau da hipoteca, ao Cartório de Registro de Imóveis competente ("Hipoteca em Segundo Grau" e, quando em conjunto com Hipoteca em Primeiro Grau, "Hipotecas". Hipotecas, quando em conjunto com Cessão Fiduciária, "Garantias Reais").

4.11.2.2.1 Fica ajustado entre as Partes que o Agente Fiduciário deverá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente o cancelamento da Hipoteca em Primeiro Grau caso a Emissora ou a SPE, conforme o caso, contrate financiamento imobiliário com outra instituição financeira que não o Banco Bradesco S.A. Para que o cancelamento aqui previsto seja efetivado, a Emissora apresentará ao Agente Fiduciário prova de que as condições comerciais e financeiras do Financiamento Imobiliário Bradesco são mais onerosas, não sendo competitivas e compatíveis com as condições praticadas no mercado e deverá proceder à Substituição de Garantias (conforme definida abaixo) nos termos da Cláusula 4.11.2.3.

4.11.2.3 No caso de cancelamento das Hipotecas e observado o Valor de Cobertura (conforme abaixo definido), a Emissora deverá, no prazo de até 15 dias contados da data do referido cancelamento, constituir (ou fará com que a SPE constitua) de forma plena, válida, eficaz e exeqüível (i) preferencialmente, cessão fiduciária de novos recebíveis de titularidade da Emissora ou da SPE, conforme o caso, nos mesmos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, ou (ii) hipoteca em primeiro grau de terrenos de propriedade da Emissora, ou de propriedade de suas controladas, livres e desembaraçados de ônus ou gravames de qualquer natureza, dúvidas, dívidas, tributos em atraso, encargos judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas de qualquer natureza (judicial, legal ou convencional) ("Substituição de Garantias").



4.11.2.4. A Emissora deverá, ainda, proceder à Substituição de Garantias, nos termos da Cláusula 4.11.2.3 acima, caso a Hipoteca em Primeiro Grau e/ou Hipoteca em Segundo Grau, conforme o caso, não sejam constituídas de forma plena, eficaz e exequível, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data em que a respectiva escritura de constituição de hipoteca foi levada a registro.

4.11.2.5 A Emissora obriga-se a fazer com que as Garantias Reais a serem constituídas nos termos desta Cláusula 4.11 correspondam, em conjunto e a qualquer tempo, no mínimo a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal das Debêntures acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios (“Valor de Cobertura”).

4.11.2.6 Para os fins do disposto no artigo 70 da Lei das Sociedades por Ações, o Agente Fiduciário desde já expressa sua concordância com a Substituição de Garantias.

4.11.3. Caso a Substituição de Garantias não seja efetivada nos termos e prazos determinados nesta Escritura, a Emissora obriga-se, no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados do vencimento do prazo para efetivação da Substituição de Garantias, a proceder ao Resgate Antecipado Mandatório Parcial, nos termos da Cláusula 5.2.2 abaixo. A não efetivação do Resgate Antecipado Mandatório Parcial no prazo acima previsto resultará no vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 5.3 abaixo.

4.11.3.1 Fica ainda estipulado que os recebíveis que serão dados em garantia adicional pela Emissora ou pela SPE, conforme o caso, poderão ser substituídos pela Emissora ou pela SPE a qualquer tempo mediante simples requerimento da Emissora ao Agente Fiduciário nesse sentido, e desde que sejam substituídos por outros recebíveis performados ou não de outros empreendimentos pertencentes à Emissora ou à SPE. Para a formalização da substituição de recebíveis prevista nesta Cláusula 4.11.3.1, a Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a celebrar um aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos e condições nele estabelecidos.

4.11.4. O Contrato de Cessão Fiduciária e a Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Emissão de Debêntures serão denominados conjuntamente “Contratos de Garantia”.

4.11.5 Uma vez celebrados e devidamente registrados os Contratos de Garantia, observados os requisitos para formalização das garantias previstas em tais instrumentos, estarão formalizadas a Cessão Fiduciária, bem como as Hipotecas, de forma irrevogável e irretratável, em favor dos debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, em garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações da Emissora, nos termos desta Escritura.

JUL 17 11 10

5. DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA, DO RESGATE ANTECIPADO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO

JUL 17 11 10

5.1 Aquisição Antecipada Facultativa

5.1.1 A Emissora poderá, a qualquer tempo, observada a restrição para negociação das Debêntures prevista na Cláusula 3.8.2 acima, adquirir Debêntures em circulação no mercado, por preço não superior ao de seu Valor Nominal, acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios, se for o caso, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto deste procedimento poderão: (i) ser canceladas, devendo o cancelamento ser objeto de ato deliberativo da Emissora; (ii) permanecer em tesouraria; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos desta Cláusula 5.1.1, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação.

5.2 Resgate Antecipado

5.2.1 Resgate Antecipado Total. As Debêntures poderão ser facultativamente totalmente resgatadas, a qualquer momento, a critério da Emissora, por meio de envio de comunicado aos debenturistas ou de publicação de comunicado aos debenturistas nos jornais usualmente utilizados pela Emissora para suas publicações legais, em qualquer caso, com 10 (dez) dias de antecedência, informando: (i) a data; (ii) o volume ou número de Debêntures que serão resgatadas; e (iii) qualquer outra informação relevante aos debenturistas.

5.2.1.1 O valor de resgate devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser resgatado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios correspondentes; (ii) de demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado; e (iii) de prêmio, nos termos da Cláusula 5.2.1.2 ("Valor do Resgate Antecipado Total").

5.2.1.2 Na data do pagamento do Resgate Antecipado, a Emissora pagará o Valor do Resgate Antecipado Total, sendo o percentual do prêmio definido conforme abaixo descrito:

- (a) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), se o Resgate Antecipado Total ocorrer até 15 de outubro de 2013, inclusive; e
- (b) 1,00% (um inteiro por cento), se o Resgate Antecipado Total ocorrer após 16 de outubro de 2013, inclusive.

5.2.1.3 A Emissora deverá comunicar à CETIP a realização do Resgate Antecipado Total, através de correspondência que contenha o "de acordo" do Agente Fiduciário, com no mínimo 2 (dois)



dias úteis de antecedência.

5.2.2 Resgate Antecipado Mandatário Parcial. Somente na hipótese de não ocorrência da Substituição de Garantias de que trata a Cláusula 4.11.2.3 acima, a Emissora obriga-se, no prazo previsto no item 4.11.3, a resgatar parcialmente Debêntures em quantidade equivalente (i) ao valor do terreno cuja Hipoteca em Primeiro Grau ou Hipoteca em Segundo Grau foi cancelada ou não constituída de forma válida, plena e exequível, conforme o caso, acrescido das Despesas Iniciais de Cada Projeto; ou (ii) ao valor necessário para atendimento do Valor de Cobertura, o que for maior, nos termos da Cláusula 4.11.3 acima.

5.2.2.1 O Resgate Antecipado Mandatário Parcial dar-se-á por meio de envio de comunicado aos debenturistas ou de publicação de comunicado aos debenturistas nos jornais usualmente utilizados pela Emissora para suas publicações legais, em qualquer caso, com 10 (dez) dias de antecedência, observado prazo limite previsto para o Resgate Antecipado Mandatário Parcial, conforme item 4.11.3, informando: (i) a data; (ii) o volume ou número de Debêntures que serão resgatadas; e (iii) qualquer outra informação relevante aos debenturistas.

5.2.2.3 Na hipótese de Resgate Antecipado Mandatário Parcial, adotar-se-á o critério de sorteio, a ser realizado na presença do Agente Fiduciário e com divulgação do resultado a todos os debenturistas por meio de comunicado, inclusive no que concerne às regras do sorteio, nos termos do artigo 55, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

5.2.2.4 No caso de Resgate Antecipado Mandatário Parcial das Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, a operacionalização do Resgate Antecipado Mandatário Parcial será realizada através de “operação de compra e de venda definitiva no mercado secundário”, sendo que todas as etapas de habilitação dos debenturistas relacionadas a este processo, tais como a qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por cada debenturista serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Adicionalmente, fica definido que caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o Resgate Antecipado Mandatário Parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade.

5.2.2.5 A Emissora deverá comunicar à CETIP a realização do Resgate Antecipado Mandatário Parcial, através de correspondência que contenha o “de acordo” do Agente Fiduciário, com no mínimo 2 (dois) dias úteis de antecedência.

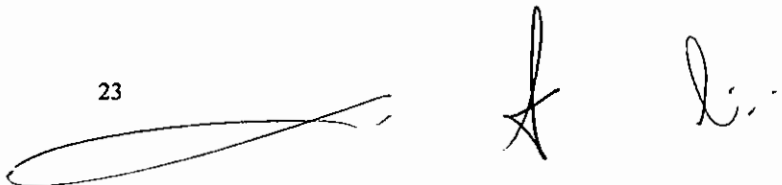
5.3 Vencimento Antecipado

5.3.1 *Hipóteses de vencimento antecipado*



5.3.1.1 Os titulares das Debêntures poderão, observado o disposto na Cláusula 8.8 desta Escritura, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios, se houver, calculados *pro rata temporis* a partir da data de subscrição e integralização até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("Eventos de Inadimplemento"):

- (i) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas em qualquer aspecto relevante quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (ii) não pagamento pela Emissora, na respectiva data de vencimento, das obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures, por período superior a 5 (cinco) dias úteis, contados da data de vencimento;
- (iii) falta de cumprimento pela Emissora de toda e qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Emissão que (a) não seja sanada no prazo de cura específico previsto nesta Escritura; ou (b) em não havendo prazo de cura específico, não seja sanada no prazo de 15 dias contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida;
- (iv) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da Emissora na data de vencimento original, não sanado no prazo de cura aplicável, se houver, em montante unitário ou agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, sendo este valor atualizado mensalmente pelo IGP-M a partir da Data de Emissão;
- (v) alienação da totalidade ou parte substancial dos ativos ou propriedades da Emissora, definindo-se como parte substancial ativo(s) que representem 20% (vinte por cento) ou mais do faturamento consolidado anual da Emissora, no exercício imediatamente anterior à data da alienação, excluídos os bens que compõem o seu ativo circulante.
- (vi) ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda do atual controle da Emissora, sem o prévio consentimento dos debenturistas reunidos em assembléia específica;
- (vii) qualquer cisão, fusão ou incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária que implique na alteração do seu controle ou redução do seu capital social, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas;

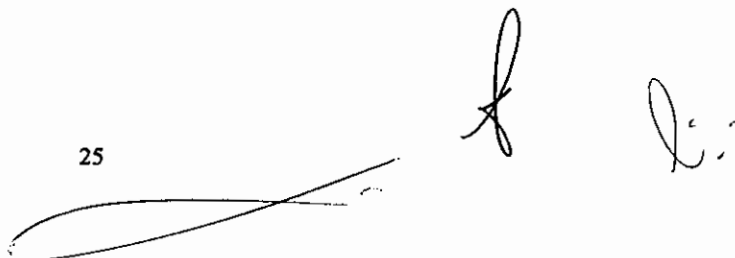


- (viii) pagamentos aos acionistas da Emissora de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio, quando a Emissora estiver em mora com relação às Debêntures, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo legal obrigatório previsto no Estatuto Social da Emissora;
- (ix) protesto legítimo de títulos contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, com valor unitário ou agregado de, no mínimo, R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), salvo se: (a) tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora; ou (b) for sustado ou cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de intimação do protesto;
- (x) não cumprimento pela Emissora de uma ou mais sentenças arbitrais definitivas ou judiciais transitadas em julgado contra a Emissora, conforme o caso, cujo valor unitário ou agregado seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo estes valores atualizados, a partir da Data de Emissão, pelo IGP-M, ou o equivalente em outras moedas, no prazo de 30 (trinta) dias corridos da data para pagamento;
- (xi) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora;
- (xii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de auto-falência, pedido de falência não elidido ou contestado no prazo legal ou decretação de falência ou, ainda, de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, da Emissora;
- (xiii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Emissora, que modifique ou restrinja substancialmente as atividades atualmente por ela praticadas;
- (xv) se as garantias previstas na Escritura: (a) forem objeto de questionamento legítimo pela Emissora ou pelo Interveniente Garantidor; (b) não forem devidamente constituídas; (c) forem anuladas, nulas, ou inválidas sob qualquer forma; ou (d) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidas e tal evento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data em que Emissora tomar conhecimento do referido evento;
- (xvi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas na Escritura, sem prévia autorização dos debenturistas;

- (xvii) redução de capital social da Emissora e/ou alteração do estatuto social da Emissora que implique a concessão de direito de retirada aos acionistas da Emissora, em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Emissora previstas na Emissão;
- (xviii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte na perda da propriedade ou posse direta de parte substancial de seus ativos ou na incapacidade de gestão de seus negócios, pela Emissora, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente a capacidade de pagamento pela Emissora de suas obrigações relativas às Debêntures, e tal medida não seja sanada pela Emissora no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data em que a Emissora tomar conhecimento do referido evento;
- (xix) na hipótese de quaisquer dos documentos referentes à Emissão se tornem comprovadamente inexecutáveis ou inválidos nos termos da legislação aplicável, e tal evento não seja sanado no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data em que a Emissora tomar conhecimento do referido evento;
- (xx) a Emissora deixar de cumprir obrigações assumidas nos Contratos de Garantia, sem que a Emissora substitua ou reforce tais garantias no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida; e
- (xxi) na hipótese de serem prestadas, pela Emissora ou por suas controladas ou coligadas, conforme aplicável, durante o prazo das Debêntures, garantias fora do curso normal de seus negócios, em operações não contempladas em seu objeto social.

5.3.1.3 Caso ocorram quaisquer dos Eventos de Inadimplemento descritos nos itens (ii); (iii); (iv); (vi); (vii); (ix); (x); (xii); (xiii); (xv); (xvi); (xviii); (xix); e (xx) acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, se aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá declarar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

5.3.1.4 Na ocorrência de quaisquer outros Eventos de Inadimplemento não mencionados no parágrafo anterior, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) para deliberar sobre o não vencimento antecipado das Debêntures, conforme estabelecido na Cláusula 8ª desta Escritura. Caso decidam a favor do vencimento antecipado das Debêntures, tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável. O vencimento antecipado somente não será declarado caso assim seja deliberado na referida assembléia, por deliberação de debenturistas representantes de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.



5.3.2 Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures por deliberação da Assembléia Geral de Debenturistas, o Agente Fiduciário deverá enviar imediatamente carta protocolada à Emissora e ao Interviente Garantidor informando tal evento, para que a Emissora efetue o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou a data de vencimento do último Período de Capitalização, ou seja, a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de recebimento da carta encaminhada pelo Agente Fiduciário.

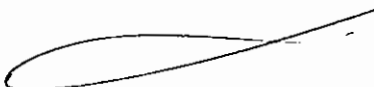
5.3.3 A CETIP deverá ser comunicada com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência do pagamento referido no item 5.3.2 acima.

5.3.4 Caso a Emissora não proceda ao resgate das Debêntures na forma estipulada na Cláusula 5.3.2 acima, além dos Juros Remuneratórios devidos, serão acrescidos ao saldo do Valor Nominal das Debêntures os Encargos Moratórios, incidentes desde a data de vencimento antecipado das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, conforme Cláusula 4.8.3 acima.

6. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DO INTERVENIENTE GARANTIDOR

6.1 A Emissora adicionalmente obriga-se a:

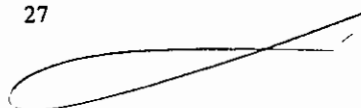
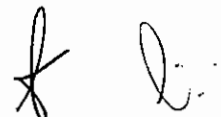
- (i) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) dentro de, no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
 - (b) dentro de 30 (trinta) dias após sua realização, notificação da convocação de qualquer assembléia geral de acionistas e, prontamente, fornecer cópias de todas as atas de todas as assembléias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembléia a se realizar; e
 - (c) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 5.3 acima imediatamente após a sua ocorrência.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM 476;






(iii) atender integralmente às obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, abaixo transcritas:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com a regulamentação da CVM;
 - (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (d) manter os documentos mencionados no item (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - (e) observar as disposições da Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente aos Coordenadores; e
 - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP;
- (iv) enviar à CETIP: (a) as informações divulgadas na rede mundial de computadores previstas na alínea (c) do subitem (iii) acima; (b) documentos e informações exigidas por esta entidade no prazo de 1 (um) dia útil a contar do recebimento de notificação nesse sentido; assim como (c) atender integralmente as demais obrigações previstas no Comunicado CETIP nº 028/09, de 02 de abril de 2009;
- (v) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (vi) convocar Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 8ª desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;

- (vii) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (viii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, aos debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (ix) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (x) notificar, imediatamente, o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento, previstos na Cláusula 5.3.1 acima;
- (xi) manter seus bens relevantes adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
- (xii) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP;
- (xiii) arcar com todos os custos decorrentes: (a) da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora e atos constitutivos das garantias à presente Emissão; e (c) das despesas com a contratação de Agente Fiduciário e Banco Mandatário;
- (xiv) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (xv) não efetuar pagamento de dividendos ou de juros sobre capital próprio caso esteja em mora com relação às Debêntures, exceto pelo mínimo legal exigido na Lei das Sociedades por Ações;
- (xvi) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;
- (xvii) constituir SPEs a fim de deter a propriedade de cada terreno adquirido, nos termos da Cláusula 3.7 acima;



- (xviii) contratar a respectiva operação de financiamento imobiliário denominado como “Plano Empresário” com o Banco Bradesco S.A. a fim de ~~financiar a execução do~~ empreendimento imobiliário a ser realizado no respectivo terreno: ~~(“Financiamento Imobiliário Bradesco”)~~, desde que as condições comerciais e financeiras sejam competitivas e compatíveis com as condições praticadas no mercado;
- (xix) contratar, às suas expensas, sempre que necessário, escritório de advocacia de renomada reputação a fim de assessorar a Emissora e o Agente Fiduciário na constituição das garantias mencionadas nesta Escritura, bem como na Substituição de Garantias, sempre que novas garantias tiverem de ser constituídas e/ou substituídas, conforme o caso; e
- (xx) apresentar ao Agente Fiduciário cópia dos documentos elencados nos termos das Cláusulas 3.7, 4.11 e seguintes desta Escritura, previamente à liberação dos recursos da Conta Vinculada.

6.2 O Interveniente Garantidor se obriga a fornecer ao Agente Fiduciário as seguintes informações:

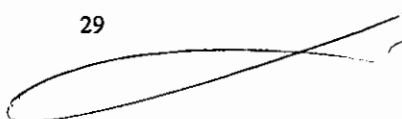
- (i) informações sobre quaisquer descumprimentos do Interveniente Garantidor, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data em que tomar conhecimento de tal descumprimento; e
- (ii) quaisquer informações que o Agente Fiduciário solicitar, necessárias ao cumprimento, por parte do Interveniente Garantidor, das suas obrigações nesta Escritura, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da notificação enviada pelo Agente Fiduciário.

7. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1 A Emissora constitui e nomeia a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., acima qualificada, como agente fiduciário desta Emissão, o qual expressamente aceita a nomeação para, nos termos da legislação atualmente em vigor e da presente Escritura, representar a comunhão de debenturistas perante a Emissora.

7.1.1 O Agente Fiduciário declara:

- (i) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada (“Instrução CVM 28”);
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;



- (iii) aceitar integralmente a presente Escritura e todas as suas Cláusulas e condições;
- (iv) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações previstas neste instrumento, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vii) que esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações nela previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento; e
- (x) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto.

7.2.1 A Emissora, por sua vez, declara não ter qualquer ligação com o Agente Fiduciário que o impeça de exercer, plenamente, suas funções.

7.3 Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do evento que a determinar, Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

7.3.1 A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário.

7.3.2 Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos debenturistas, solicitando sua substituição.




7.3.3 É facultado aos debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) especialmente convocada para esse fim.

7.3.4 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM 28 e eventuais normas posteriores.

7.3.5 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP, onde será inscrita a presente Escritura.

7.3.6 O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura e a legislação em vigor.

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

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


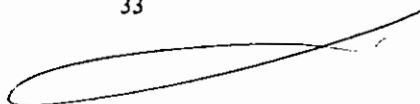
- (i) proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

The bottom of the page features three handwritten signatures in black ink. To the left of the signatures is a large, faint circular stamp, likely a company or institutional seal, which is partially obscured by the signatures and the page number.

- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e eventuais aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (viii) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como do valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, às suas expensas, sendo que tal solicitação deverá ser acompanhada de relatório detalhado que fundamente e comprovadamente justifique a necessidade de realização da referida auditoria, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), mediante anúncio publicado pelo menos 3 (três) vezes na forma da Cláusula 4.9 desta Escritura;
- (xii) comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas e enviar à CETIP, no mesmo dia da Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias, cópia da ata da referida assembléia;
- (xiii) elaborar relatório destinado aos debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea b, da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - (a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;



- (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - (e) amortização do Valor Nominal e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura; e
 - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- (xiv) colocar o relatório de que trata o item (xiii) acima à disposição dos debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, pelo menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
 - (b) no seu escritório ou em local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - (c) na CVM; e
 - (d) na sede do Coordenador Líder, na hipótese do prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;
- (xv) enviar comunicado aos debenturistas de que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados no item (xiv) acima;
- (xvi) manter atualizada a relação dos debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Coordenador Líder e à CETIP;
- (xvii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, se for o caso;



- (xviii) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) notificar os debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados esclarecimentos adicionais. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP; e
- (xx) cumprir os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária.

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

- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o saldo do Valor Nominal, acrescido dos Juros Remuneratórios correspondentes e demais encargos devidos nas condições especificadas;
- (ii) executar os Contratos de Garantia, aplicando o produto no pagamento integral dos titulares das Debêntures;
- (iii) requerer a falência da Emissora;
- (iv) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos debenturistas; e
- (v) representar os debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora, se for o caso.

7.6 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas na Cláusula 7.5 (i) a (iv) acima se, convocada a Assembléia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), esta assim o autorizar, por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria das Debêntures em circulação quando tal hipótese se referir ao disposto na Cláusula 7.5 (v) acima.

7.7 Será devido ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e desta Escritura, correspondentes a uma remuneração anual de R\$15.000,00 (quinze mil reais) devida pela Emissora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º(quinto) dia após a integralização das Debêntures, e os demais pagamentos, nas mesmas

datas dos anos subseqüentes; após a assinatura da presente Escritura e as demais parcelas no mesmo dia dos trimestres subseqüentes, até o resgate total das Debêntures.

7.7.1 Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação, fica estabelecido que o Agente Fiduciário deve devolver a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data do efetivo cancelamento ou resgate da totalidade, à Emissora.

7.7.2 A remuneração prevista será devida mesmo após o vencimento das Debêntures quando tratar-se de adoção, pelo Agente Fiduciário, dos procedimentos elencados em lei ou na Escritura, como configuradores de vencimento antecipado.

7.7.3 A remuneração devida ao Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 7.7 acima será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela trimestral de que trata a Cláusula 7.7 acima.

7.7.4 Os valores serão acrescidos dos seguintes tributos incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); e (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro real pelas instituições financeiras nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que tais valores indicados nesta Escritura correspondam a valores líquidos destes tributos incidentes sobre a prestação de serviços de agente fiduciário pelas instituições financeiras.

7.7.5 Fica estabelecido que, na hipótese de vir a ocorrer a substituição do Agente Fiduciário, o substituído deverá devolver à Emissora a parcela proporcional da remuneração inicialmente recebida sem a contrapartida do serviço prestado, calculada *pro rata temporis*, desde a data de pagamento da remuneração até a data da efetiva substituição.

7.7.6 Caso sejam alteradas as condições da Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a avaliar os impactos destas alterações nos serviços ora descritos visando à alteração da remuneração do Agente Fiduciário.

7.7.7 As remunerações descritas na Cláusula 7.7 serão devidas mesmo após a Data de Vencimento das Debêntures caso o Agente Fiduciário permaneça atuando na cobrança de cumprimento de obrigações da Emissora.

7.8 A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses dos debenturistas ou para realizar seus créditos. Caso estas despesas somem mais de R\$5.000,00 (cinco mil reais), o Agente Fiduciário deve avisar a Emissora e enviar todos os comprovantes de despesas para que esta possa acompanhar tais gastos.

7.8.1 O ressarcimento a que se refere à Cláusula 7.8 acima será efetuado em até 5 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora.

7.8.2 Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações judiciais propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos debenturistas.

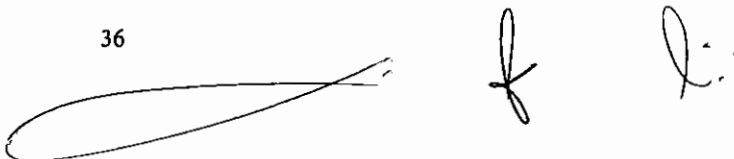
7.8.3 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas e, posteriormente, conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Emissora.

7.8.4 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 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

7.8.5 As despesas a que se refere à Cláusula 7.8 acima não compreenderão aquelas incorridas com:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) obtenção de certidões; e
- (iii) locomoções entre estados da federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas.

7.8.6 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos debenturistas que não tenha sido saldado na forma ora estabelecida será acrescido à dívida da Emissora e terá preferência sobre as Debêntures na ordem de pagamento.



8. DA ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1 Os debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

8.2 Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, além do disposto na presente Escritura, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.

8.3 A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação; ou (iv) pela CVM.

8.4 A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de debenturistas.

8.5 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais dos Debenturistas.

8.6 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

8.7 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao debenturista eleito pelos debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

8.8 A renúncia à declaração de vencimento antecipado das Debêntures dependerá de aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.

8.9 Toda e qualquer alteração nas cláusulas ou condições previstas nesta Escritura, dependerá de aprovação de Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, exceto pelas matérias mencionadas no item 8.10 abaixo

8.10 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação exceto quando de outra forma prevista nesta Escritura, e nas hipóteses de alteração de prazos, valor e forma de remuneração das Debêntures, alteração dos termos e condições da Fiança, amortização e/ou resgate ou das hipóteses de vencimento antecipado que dependerão da aprovação de 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.



8.11 Para efeito da constituição do *quorum* de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula 8ª, serão consideradas como Debêntures em circulação aquelas Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes ao seu controlador ou a qualquer de suas sociedades controladas e coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau e a seus respectivos cônjuges.

8.12 As deliberações tomadas pelos debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os *quorums* estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembléia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembléia.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DO INTERVENIENTE GARANTIDOR

9.1 A Emissora declara e garante que:

- (i) é sociedade por ações devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (v) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação

perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCESP e o registro das Debêntures na CETIP;

- (vii) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures foi determinada por sua livre vontade;
- (ix) as demonstrações financeiras da Emissora, datadas de 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora;
- (x) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 3.7 desta Escritura;
- (xi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xii) salvo nos casos em que, de boa fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social; e
- (xiii) não realizará outra oferta pública de debêntures da mesma espécie dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta das Debêntures, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

9.2 O Interveniente Garantidor declara e garante que:




- (i) é legalmente capaz para celebrar esta Escritura e para cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;
- (ii) a fiança ora prestada constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Interviente Garantidor, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (iv) a celebração desta Escritura e a prestação da fiança aqui estabelecida não infringem qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial, contrato ou instrumento do qual o Interviente Garantidor seja parte, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Interviente Garantidor, ou (c) a rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- (i) Para a Emissora:

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Rua João Lourenço, 432, CEP 04508-030, São Paulo – SP.

At.: Sr. Carlos Menezes

Tel.: (11) 3046-8483

Fax: (11) 3842-3689

e-mail: carlos@kallasnet.com.br

- (ii) Para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, CEP 04530-001 São Paulo - SP

At.: Gregoli Pedroso Tasso

Tel: (11) 3048-9915/ 3048-9763

Fax: (11) 3040-9910

E-mail: gregoli@slw.com.br

- (iii) Para o Interviente Garantidor:

EMÍLIO RACHED ESPER KALLAS

Rua João Lourenço, 432, CEP 04508-030, São Paulo – SP.

At.: Sr. Carlos Menezes

Tel.: (11) 3046-8483

Fax: (11) 3842-3689



e-mail: carlos@kallasnet.com.br

17 11 10

(iv) Para o Banco Mandatário:

BANCO BRADESCO S.A.

Departamento de Ações e Custódia – DAC

Av. Yara, S/N - Cidade de Deus - Prédio Amarelo – 2º Andar, CEP 06029-900, Osasco – SP.

Tel.: (11) 3684-3749

Fax: (11) 3684-2714

At.: Marcelo Poli

Email: 4010.mpoli@bradesco.com.br

(vi) Para a CETIP:

CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

Av. República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170 - Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) 2276-7474

Fax: (21) 2252-4308/2262-5481

ou

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 4º andar, CEP 01452-000 - São Paulo, SP

Tel.: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3115-1564

At.: Gerência de Valores Mobiliários


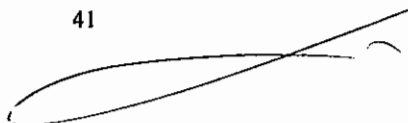
Email: gr.debentures@cetip.com.br

10.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima.

10.1.3 As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

10.1.4 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser imediatamente comunicada às demais partes.

10.2 Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “dia útil” qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados nacionais ou ainda, quando não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ressalvados os



casos de pagamentos que devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente “dia útil” será qualquer dia da semana, exceto sábado, domingo ou feriado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

10.3 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.4 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

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

10.7 Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

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

10.9 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que tenha sido, ou seja, encaminhado pela Emissora, ou por seus colaboradores, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela



elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.


11. **FORO**

11.1 Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

* * * *

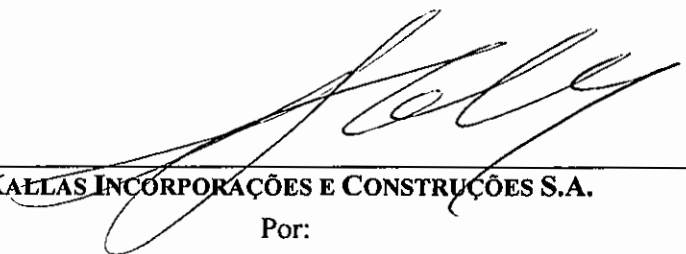
São Paulo, 29 de outubro de 2010.



VERSÃO PARA ASSINATURA

[Página 1/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Flutuante e Garantia Adicional de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A.]

17.11.10

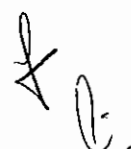

KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:



[Página 2/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Flutuante e Garantia Adicional de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A.]



SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Por:

Cargo:

Felipe Coimbra Aloi Andre
Diretoria Compliance
SLW CVC Ltda.




Gregoli Pedroso Tasso
Depto. Ger. de Fidejussão
SLWCVC LTDA.

JUL 10

[Página 3/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Flutuante e Garantia Adicional de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A.]

JUL 10



EMÍLIO RACHED ESPER KALLAS

JUCESP

[Página 4/4 de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Flutuante e Garantia Adicional de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A.]

JUCESP

Testemunhas:

1. 

Nome: KARINA CARDOZO DE OLIVEIRA
RG: 45.982.020-5

2. 

Nome: Rodrigo Junqueira Libanovi
RG: 37 566723-9



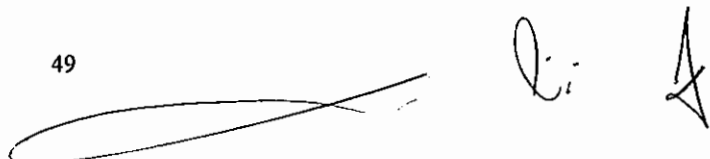
 

Anexo 4.11.2

Modelo de Escritura Pública de Constituição de Hipoteca em Garantia de Emissão de Debêntures

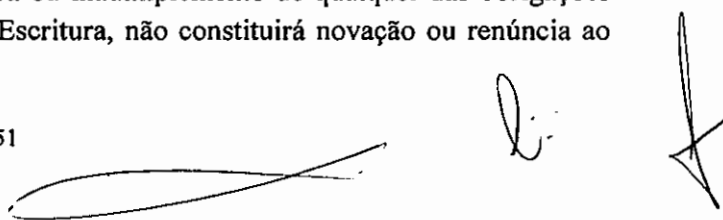
SAIBAM quantos esta escritura virem que, aos [•] dias do mês de [•] do ano de [•], nesta cidade e Comarca de [•], Estado de [•], na [endereço], onde eu, [•], Escrevente Notarial e preposto do Tabelião, a chamado vim, compareceram as partes a seguir qualificadas (doravante “Partes”), entre si justas e contratadas, a saber: como OUTORGANTE HIPOTECÁRIA (“Outorgante”): [•], [sociedade por ações de capital fechado/sociedade empresária limitada], com sede na cidade de [•], Estado de [•], na Rua [•], CEP [•], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], com seu estatuto social datado de [•], registrado perante a Junta Comercial do Estado de [•], em [•], sob o nº [•], ficando uma cópia autenticada, arquivada nestas notas na pasta [•], fls. [•] a [•], neste ato, comparecendo por seus representantes [nome e qualificação], os quais declaram, sob as penas da Lei, que se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados no estatuto acima, e sua eleição, confirmada pela Assembléia [•] de [•], registrada na mesma [Junta Comercial] sob o nº [•], em [•], aqui arquivados; como ANUENTE (“Anuente”): **Kallas Incorporações e Construtora S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Lourenço, 432, CEP 04508-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.146.451/0001-06, com seu estatuto social datado de [•], registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em [•], sob o nº [•], ficando uma cópia autenticada, arquivada nestas notas na pasta [•], fls. [•] a [•], neste ato, comparecendo por seus representantes [nome e qualificação], os quais declaram, sob as penas da Lei, que se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados no estatuto acima, e sua eleição, confirmada pela Assembléia [•] de [•], registrada na mesma [Junta Comercial] sob o nº [•], em [•], aqui arquivados; como OUTORGADO CREDOR (“Credora”): **SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, arquivada tal documentação, nestas Notas, na pasta própria [•], folhas [•], neste ato comparece por seus representantes, ao final qualificados, os quais são residentes e domiciliados em [•], e declaram, sob as penas da Lei, que se mantêm nessa qualidade, com os mesmos poderes elencados nos respectivos instrumentos contratuais e suas alterações. As Partes reconhecidas como as próprias, uma vez que se identificaram perante mim, do que dou fé. E, pelas Partes, falando cada um por sua vez, me foi dito uniforme e sucessivamente, o seguinte: **PRIMEIRO** – Que, em 29 de outubro de 2010, a Anuente firmou com a Credora, referida e qualificada no preâmbulo do presente instrumento, beneficiária da garantia hipotecária ora constituída, o Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Flutuante e Garantia Adicional de Emissão da Kallas Incorporações e Construções S.A. (“Escritura de Emissão”), para emissão de 70 debêntures, no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) cada, totalizando R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), valor principal da dívida ora garantida. As Debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de taxas médias diárias das Taxas DI –

Depósitos Interfinanceiros de um dia, Over Extra-Grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP") no informativo diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,17% (três vírgula dezessete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), calculados de acordo com critérios definidos pela CETIP no caderno de fórmulas disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture, desde a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures até a data de pagamento de juros remuneratórios ("Juros Remuneratórios"). O valor do principal será pago em 15 de outubro de 2013, 2014 e 2015 ("Data de Vencimento") e os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, no dia 15 de cada mês, até a Data de Vencimento das Debêntures, ou, caso estes não sejam dias úteis, no primeiro dia útil subsequente, conforme o caso, sendo que o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios ocorrerá em 15 de dezembro de 2010. **SEGUNDO** – Que, em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão e demais anexos e documentos dela integrantes e decorrentes, a Outorgante obrigou-se, a constituir hipoteca sobre imóveis de sua propriedade, em favor da Credora nos termos da Escritura de Emissão, que as Partes declaram ter recebido e lido, confirmando-o integralmente no ato desta escritura ("Escritura"). **TERCEIRO** – Que, em função do disposto acima, e sem prejuízo de outras garantias constituídas em separado, a Outorgante, para garantia de todas as obrigações, sejam de natureza pecuniária ou não, assumidas pela Outorgante na Escritura de Emissão, inclusive quanto ao pagamento do principal das dívidas, juros e demais encargos relacionados às mesmas, tais quais, juros moratórios, comissões, penas convencionais, custas e despesas judiciais e extrajudiciais em que a Credora incorra para a cobrança de seus créditos, incluindo honorários advocatícios e de perito, e o pagamento de qualquer outra obrigação originária das dívidas, constituem **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** sobre os imóveis dos quais é senhora e legítima possuidora a justo título, os quais encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, restrições, impostos e taxas em atraso, hipotecas legais ou convencionais, alienação fiduciária, reserva de domínio, penhoras, ações ou quaisquer outros direitos ou responsabilidades que possam afetar esta hipoteca e as obrigações da Outorgante assumidas nesta Escritura, imóveis esses que assim se descrevem e caracterizam: **A.) MATRÍCULA nº [●]**, do [●]º Registro de Imóveis de [●], relativa ao [●] nº [●] da [●], localizado no município de [●], na Comarca de [●], Estado de [●], cadastrado na Municipalidade sob o nº [●]. Tal imóvel foi havido [descrever forma de aquisição], registrada sob o nº [●] na citada matrícula; - **B.) MATRÍCULA nº [●]**, do [●]º Registro de Imóveis de [●], relativa ao [●] nº [●] da [●], localizado no município de [●], na Comarca de [●], Estado de [●], cadastrado na Municipalidade sob o nº [●]. Tal imóvel foi havido [descrever forma de aquisição], registrada sob o nº [●] na citada matrícula; imóveis estes denominados, em conjunto, "**Propriedades Hipotecadas**". **QUARTO** – Que, também compreendem-se na hipoteca ora constituída todas as construções, benfeitorias, melhoramentos e instalações existentes atualmente e que vierem a existir no futuro nas Propriedades Hipotecadas, conforme previsto no artigo 1.474 do Código Civil Brasileiro, as quais não poderão ser introduzidas, retiradas, alteradas ou inutilizadas sem prévia aquiescência da Credora, até a efetiva e integral liquidação de todas as obrigações assumidas pela



Outorgante na Escritura de Emissão. **QUINTO** – Que a Outorgante e a Interveniente Anuente obrigam-se a manter íntegra a garantia ora prestada, conservando as Propriedades Hipotecadas em perfeito estado, durante a vigência da Escritura de Emissão, levando a Credora sobre qualquer fato que possa depreciar ou afetar o objeto desta garantia, mantendo as Propriedades Hipotecadas em dia com todos os impostos, taxas e demais contribuições que recaiam ou venham a recair sobre as mesmas, seja em virtude de novas leis, seja por interpretação das leis existentes, exibindo à Credora, no prazo de 15 (quinze) dias contados dos respectivos pagamentos e sempre que solicitada nesse sentido por ela, os comprovantes de cada pagamento, obrigando-se, ainda, a manter as Propriedades Hipotecadas e as benfeitorias nelas existentes, ou as que forem realizadas. **SEXTO** – Caso a Outorgante venha a alienar, ceder ou onerar, locar ou dar em comodato as Propriedades Hipotecadas, inclusive constituindo outras hipotecas ou celebrando qualquer outro negócio que tenha por objeto o uso e a posse direta ou indireta das Propriedades Hipotecadas, exceto se houver concordância prévia e expressa da Credora, a seu exclusivo critério, haverá vencimento antecipado do crédito hipotecário, podendo haver a imediata execução da presente garantia, nos termos do parágrafo único do art. 1.475, Código Civil Brasileiro. **SÉTIMO** – Que a Outorgante e a Interviente Anuente obrigam-se, ainda a: (a) exibir à Credora, em até 2 (dois) dias a contar desta data, comprovante de prenotação desta Escritura para registro perante o Registro de Imóveis competente; (b) exibir à Credora, em até 20 (vinte) dias a contar da prenotação, prorrogáveis uma única vez por mais 20 (vinte) dias, o traslado desta Escritura devidamente registrada no Registro de Imóveis competente, além de uma certidão de inteiro teor de cada uma das matrículas e do registro dessas hipotecas, nas quais se certifique que as mesmas foram constituídas em primeiro grau, sem concorrência de terceiros, e que não existem quaisquer ônus, alienações, compromissos de compra e venda, penhoras, arrestos, seqüestros ou semelhantes relativamente às Propriedades Hipotecadas, sendo que os custos relativos ao registro correrão exclusivamente por conta da Credora ressalvado as hipóteses previstas na escritura de Debêntures no tocante a substituição de hipoteca de 2º grau; e (c) efetuar todos e quaisquer registros necessários para formalizar a garantia sobre quaisquer bens que venham a ser dados em hipoteca em substituição ou complementação às Propriedades Hipotecadas e entregar à Credora as competentes certidões imediatamente após os referidos registros. **OITAVO** – Ainda em virtude desta hipoteca, a Outorgante expressamente renuncia, em favor da Credora, a qualquer privilégio que possa prejudicar o exercício dos direitos a estes conferidos, ou ainda, em relação a quaisquer construções, instalações, melhorias e benfeitorias ora ou doravante relacionadas às Propriedades Hipotecadas. **NONO** – Que, para todos os efeitos de direito, a Credora poderá, a qualquer tempo, independentemente de qualquer aviso ou notificação, declarar vencidos antecipadamente o principal e os juros das dívidas, juntamente com todas as demais quantias devidas por força desta Escritura e da Escritura de Emissão, se ocorrer qualquer das hipóteses de inadimplemento previstas na Escritura de Emissão, que as Partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para o aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Outorgante, tornando mais onerosa a obrigação assumida pela Credora na Escritura de Emissão, além de quaisquer outras previstas na Escritura de Emissão ou na lei, particularmente nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro. **DÉCIMO** – Que as obrigações contidas nesta Escritura serão cumpridas pelas Partes contratantes e seus sucessores. **DÉCIMO PRIMEIRO** – Que, para fins de cálculo de

emolumentos, bem como para fins do disposto no artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as Partes atribuem às Propriedades Hipotecadas o valor de R\$[•] ([•]). **DÉCIMO SEGUNDO** – No caso de vencimento antecipado deste crédito hipotecário, conforme estipulado nesta Escritura, a Credora poderá excutir esta garantia hipotecária, na forma da legislação aplicável. **DÉCIMO TERCEIRO** – O produto originado da excussão da garantia, conforme aqui previsto, será imputado primeiro ao pagamento de juros, multas e despesas e, ao final, ao pagamento do principal devido, quando vencidas as obrigações garantidas, ainda que antecipadamente. **DÉCIMO QUARTO** – Caso haja obrigações garantidas ainda não vencidas quando da excussão da garantia, a Credora manterá consigo os recursos, decorrentes da referida excussão que sobejarem o valor utilizado para liquidar as obrigações garantidas vencidas, até a final e total liquidação destas, podendo, a seu critério, utilizar tais recursos para adquirir títulos ou valores mobiliários, que integrarão, juntamente com seus rendimentos, esta garantia. **DÉCIMO QUINTO** – Se e quando executada esta garantia hipotecária, o produto não bastar para o pagamento do valor total ora garantido, além de despesas judiciais, continuará a Outorgante obrigada pelo restante do valor da dívida. **DÉCIMO SEXTO** – Sendo necessária a excussão da garantia e não tendo a Outorgante cumprido o quanto determinado no item SÉTIMO “b”, constitui, desde já, em caráter irrevogável, irretratável e incondicional, nos termos dos artigos 683 a 685 do Código Civil Brasileiro, a Credora como sua bastante procuradora, agindo independentemente de ordem de nomeação, para receber, em nome próprio, todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, das Propriedades Hipotecadas, aplicando tais valores na amortização ou solução da dívida, colocando o remanescente, se houver, à disposição da Outorgante. **DÉCIMO SÉTIMO** – As Partes desde já estipulam que toda e qualquer assunção das obrigações garantidas por terceiros deverá ser precedida de prévio e expresse assentimento da Credora. **DÉCIMO OITAVO** – Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, desta garantia hipotecária com quaisquer outras eventuais garantias oferecidas pela Outorgante ou por terceiros, podendo a Credora executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, com vistas a se ressarcir de todas e quaisquer quantias devidas pela Outorgante em decorrência da Escritura de Emissão, ficando ainda estabelecido que a execução desta hipoteca independerá de qualquer providência preliminar por parte da Credora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. **DÉCIMO NONO** – A Outorgante deverá cumprir todas as Obrigações Garantidas e obrigações ambientais e pagar, quando devidos, todos e quaisquer tributos, taxas, encargos e quaisquer multas atualmente incidentes ou que venham a incidir no futuro sobre a Escritura de Emissão e os Imóveis, seja em decorrência de leis atualmente existentes ou que venham a ser promulgadas no futuro, sem prejuízo do direito de contestar de boa-fé qualquer eventual auto de infração fiscal ou processo administrativo ambiental ou processo judicial: **VIGÉSIMO** – Toda e qualquer comunicação ou notificação às Partes, deverá ser feita por escrito mediante protocolo da notificação necessariamente no seguinte endereço: [•]. **VIGÉSIMO PRIMEIRO** – A abstenção do exercício, por parte da Credora, de quaisquer dos direitos e/ou faculdades que lhe foram conferidos pela Escritura de Emissão e/ou por esta Escritura, bem como a tolerância ou indulgência para com eventual mora ou inadimplemento de qualquer das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e/ou desta Escritura, não constituirá novação ou renúncia ao



seu direito de exigir tal cumprimento e não obrigará a Credora em relação às moras e inadimplimentos posteriores, tampouco quanto a alterações dos termos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão ou desta Escritura, sendo-lhe assegurado, a todo tempo, ainda quando acaso reiterada sua atitude de abstenção ou tolerância, o pleno e irrestrito exercício de todos os aludidos direitos e/ou faculdades. **VIGÉSIMO SEGUNDO** - As Partes requerem ao registrador que sejam praticados todos os atos registrários possíveis e, em caso de recusa ou impossibilidade de prática de qualquer deles, seja aplicado o princípio da cindibilidade para que sejam realizadas as inscrições registrárias possíveis, independentemente de requerimento expresso para tal finalidade, com a elaboração, após os registros dos atos viáveis, de nota devolutiva motivadora da qualificação negativa daqueles considerados inviáveis **VIGÉSIMO TERCEIRO** - Que fica eleito como foro deste Escritura o da cidade de [•], Estado de [•], com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, em caso de decisão judicial, todas as custas que o processo ocasionar, inclusive honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. **VIGÉSIMO QUARTO** - Esta hipoteca obriga seu cumprimento, não só às Partes contratantes, como também a seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Outorgante junto à Credora, nos termos da Escritura de Emissão, seus eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações, e desta Escritura, incluindo correção monetária e juros. **VIGÉSIMO QUINTO** - Fica expressamente convencionado que qualquer alteração da Escritura de Emissão garantido pela hipoteca ora constituída, que implique novação da dívida garantida, dependerá sempre da anuência por escrito das Partes contratantes, ficando sempre ressalvada a validade e a eficácia desta garantia hipotecária. **VIGÉSIMO SEXTO** - Todas as despesas decorrentes desta Escritura, especialmente emolumentos de Tabelião e de Registro de Imóveis, correrão integralmente por conta da Credora. **VIGÉSIMO SÉTIMO** - Declara, finalmente, a Outorgante, ser de sua responsabilidade, no que concerne às Propriedades Hipotecadas, os tributos, débitos fiscais e outros, de qualquer natureza ou espécie, existentes ou que no futuro venham a existir sobre as Propriedades Hipotecadas, declarando também, sob responsabilidade civil e criminal, que possui, nesta data, patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos (i) perante o Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, referente às contribuições sociais e previdenciárias, (ii) débitos trabalhistas, (iii) tributos municipais, estaduais e federais, e demais credores privilegiados a que se refere o parágrafo único do artigo 1.422 do Código Civil Brasileiro. Na hipótese da eventual execução desta garantia hipotecária, a Outorgante obriga-se expressamente a manter esta garantia a salvo de quaisquer credores privilegiados, quer mediante pagamento de eventuais débitos, quer mediante depósito em garantia de juízo ou oferecimento de outros bens em garantia aos mesmos. **VIGÉSIMO OITAVO** - Declara ainda a Outorgante, sob as penas da lei, que: (i) inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias decorrente de qualquer fato ocorrido nos últimos 10 (dez) anos, que afetem ou possam vir a afetar as Propriedades Hipotecadas e suas benfeitorias; (ii) inexistem débitos fiscais incidentes sobre as Propriedades Hipotecadas e suas benfeitorias, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; (iii) inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, com a Secretaria da Receita Federal e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional; (iv) inexistem quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao objeto desta Escritura e que possam depreciá-lo ou afetá-lo; (v)

inexistem ações, procedimentos ou investigações em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referente a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à Outorgante, às suas atividades ou ao objeto desta Escritura e que possam afetar este negócio; (vi) as Propriedades Hipotecadas são única e exclusivamente de propriedade da Outorgante; (vii) desconhecem qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto os Imóveis Hipotecados, no todo ou em parte; (viii) desconhecem processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto os Propriedades Hipotecadas, e que esse não se localizam em área de entorno de outro bem tombado; (ix) as Propriedades Hipotecadas nunca abrigaram atividade que possa considerá-los contaminados ou potencialmente contaminados, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos; e (x) que na presente data e até o cumprimento das Obrigações Garantidas, o direito de garantia ora criado constituirá, mediante a conclusão dos registros exigidos no item Sétimo acima, um direito de garantia válido e constituído sobre as Propriedades Hipotecárias, exequível de acordo com seus termos contra a Outorgante. **VIGÉSIMO NONO** – Feita e lida em voz alta às Partes, estas aceitam este instrumento em todos os seus termos, autorizando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a praticar todos os atos necessários para a perfeita regularização desta Escritura. E como assim disseram, dou fé, então pediram-me que lhes lavrasse esta Escritura, sendo-me exibidos, ainda, os seguintes documentos: (a) as certidões de propriedade, devidamente atualizadas pelos Registros de Imóveis competentes, que ficam arquivadas neste Cartório na Pasta própria [•], sob o nº de folhas [•] a [•], das quais não consta que sobre as Propriedades Hipotecadas existam ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou quaisquer outros ônus; (b) a Certidão Negativa de Débitos Relativas às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros em nome da Outorgante, expedidas via Internet, tendo tal certidão o número [•], emitida em [•], válida por 180 (cento e oitenta) dias, a qual fica arquivada neste Cartório, em pasta própria "CND" [•], sob o nº de folha [•]; (c) a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome da Outorgante, expedida pela Secretaria da Receita Federal, Código de controle [•], de [•], válida por 180 (cento e oitenta) dias, que fica arquivada neste Cartório, em pasta própria [•], sob o nº de folha [•]; e (d) as Certidões Negativas de Tributos Imobiliários relativas às Propriedades Hipotecadas, expedidas pela Prefeitura de [•] em [•], válidas até [•], que ficam arquivadas neste Cartório na Pasta própria [•], sob o nº de folhas [•] a [•]; (e) as certidões de feitos ajuizados foram apresentadas para a Credora, fato pelo que fica, nos termos da Lei Federal nº 7.433/1985 e Decreto-Lei nº 93.240/1986, dispensado o seu arquivamento nestas Notas. Feita e lida às Partes, em voz alta e clara, estas aceitaram-na por ser a expressão fiel do que declaram, outorgam e assinam, do que de tudo dou fé.