

JUCESP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL E FLUTUANTE DE EMISSÃO DA RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

1. **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, n.º 2.500, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.010.660/0001-24, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob NIRE 35.300.335.210, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Sr. Eduardo Gorayeb, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 7.451.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 025.768.068-30 e pelo seu Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, Sr. Luciano Francisco de Oliveira Gagliardi, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 17.179.101-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 149.077.188-37, ambos residentes e domiciliados na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, n.º 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485 ("**Emissora**"); e
2. **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900 – 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob NIRE 35.210.504.411, neste ato representada pelos seus procuradores, Srs. Flávio Daniel Aguetoni, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG n.º 33.178.639-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 286.491.528-64 e Ana Paula de Oliveira Quandt, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG n.º 28.804.297-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 270.911.568-97, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900 – 10º andar, na qualidade de agente fiduciário da presente emissão ("**Agente Fiduciário**"), representando a comunhão de interesses dos titulares de debêntures emitidas nos termos desta Escritura,

RESOLVEM celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. ("**Escritura**"), em observância às seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I. DEFINIÇÕES

- 1.1 Sem prejuízo de outros termos definidos nesta Escritura, os termos a seguir são utilizados nesta Escritura, tanto no singular como no plural, com o significado estabelecido nesta Cláusula, conforme segue:
- | | | |
|-------|---|--|
| (i) | "<u>Agência de Classificação de Risco</u>" | Significa a Fitch Ratings Brasil Ltda. |
| (ii) | "<u>Agente de Engenharia</u>" | Significa a empresa de engenharia independente a ser contratada pela Emissora, às suas expensas, para cumprir com as obrigações atribuídas ao Agente de Engenharia nesta Escritura, nos Contratos de Garantia e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, incluindo, mas não se limitando a avaliar e validar o Cronograma Físico-Financeiro, acompanhar o seu cumprimento e eventuais atrasos, atestar o cumprimento do Avanço Mínimo bem como apurar o Custo de Produção de cada Empreendimento Elegível. |
| (iii) | "<u>Agente Escriturador</u>" | tem o seu significado atribuído na Cláusula 4.13.1 abaixo. |

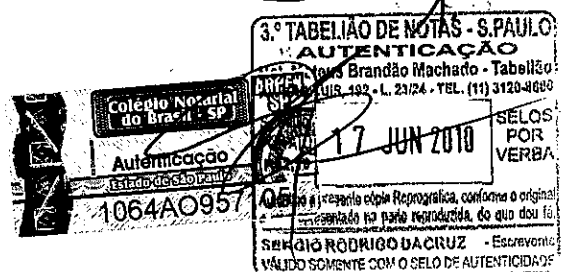


JOURNAL

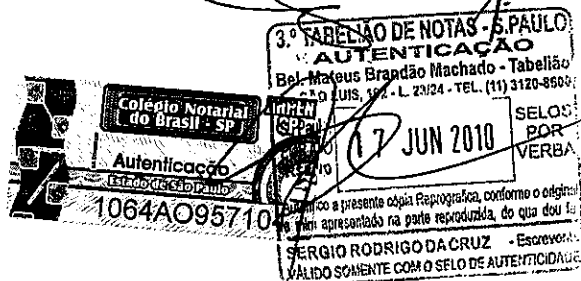
- | | | |
|--------|---|--|
| (iv) | <u>"Agente de Garantias"</u> | significa a empresa a ser contratada pela Emissora, às suas expensas, para cumprir com as obrigações atribuídas ao Agente de Garantias nesta Escritura, nos Contratos de Garantia e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, incluindo mas não se limitando à prestação de serviços de: (i) avaliação de direitos de crédito visando ao cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura e nos Contratos de Garantia; (ii) cálculo do Valor Atribuído aos Recebíveis Cedidos para efeito de cálculo do Percentual Garantido; (iii) verificação do atendimento dos limites de representatividade das espécies de Recebíveis Cedidos na composição do Percentual Garantido; (iv) verificação do enquadramento do valor de unidades imobiliárias aos limites do SFH; (v) verificação do enquadramento do valor de unidades imobiliárias aos limites previstos na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04; (vi) determinação do preço de venda de unidades imobiliárias para efeito de cálculo do valor financiado das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Elegíveis e (vii) verificação do percentual de vendas contratadas de unidades imobiliárias, quando da verificação da observância dos Critérios de Elegibilidade. |
| (v) | <u>"Agente Fiduciário"</u> | tem o seu significado atribuído no preâmbulo desta Escritura. |
| (vi) | <u>"Ata de AGE"</u> | tem o seu significado atribuído na Cláusula 2.1 abaixo. |
| (vii) | <u>"Ata de RCA"</u> | tem o seu significado atribuído na Cláusula 2.1 abaixo. |
| (viii) | <u>"Avanço Mínimo"</u> | com relação a cada Empreendimento Financiado, significa o avanço da execução física da obra com atraso máximo aceitável em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de 20% (em relação a 100% da obra) ou 90 (noventa) dias, o que ocorrer primeiro, em cada Data de Medição e atraso máximo de 90 (noventa) dias em relação à Data Prevista de Conclusão de Obra para cada Empreendimento Financiado, a serem satisfeitos pelo respectivo empreendimento nas Datas de Medição. |
| (ix) | <u>"Banco Mandatário"</u> | tem o seu significado atribuído na Cláusula 4.13.1 abaixo. |
| (x) | <u>"Banco Depositário"</u> | significa a Caixa, perante o qual serão abertas e mantidas as Contas Vinculadas. |
| (xi) | <u>"Caixa"</u> | significa a Caixa Econômica Federal e suas agências. |
| (xii) | <u>"Carta Garantia de Crédito Associativo"</u> | significa o documento emitido pela Caixa quando da aprovação de um empreendimento imobiliário na modalidade de Crédito Associativo. |
| (xiii) | <u>"CETIP"</u> | significa a CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos. |
| (xiv) | <u>"Condições de Liberação"</u> | tem o seu significado previsto na Cláusula 4.7.1 abaixo. |
| (xv) | <u>"Condições para a Primeira Liberação"</u> | tem o seu significado previsto na Cláusula IV.4.7.1.1.1 abaixo. |
| (xvi) | <u>"Condições para as Demais Liberações"</u> | tem o seu significado previsto na Cláusula 4.7.1.2.1 abaixo. |



- (xvii) **"Contas Centralizadoras"** significa as contas bancárias vinculadas e respectivas Contas de Investimento mantidas pela Emissora ou pelas SPE(s), conforme aplicável, junto ao Banco Depositário, e cedidas fiduciariamente aos Debenturistas, especificamente para (a) no caso das Contas Centralizadoras das SPEs, receber todas as quantias devidas às SPEs por adquirentes das unidades imobiliárias originadoras de Recebíveis Cedidos; e (b) no caso da Conta Centralizadora da Emissora, receber todas as quantias (i) a serem transferidas pelas SPEs à Emissora, na forma da Cláusula 8.3.1.1 abaixo, para a exclusão de Empreendimentos Financiados, na forma da Cláusula 4.6.2 abaixo; e (ii) relativas ao redirecionamento de pagamentos não decorrentes de Empreendimentos Financiados, conforme previsto na Cláusula 8.3.2.2 abaixo, cuja movimentação será autorizada pelo Agente Fiduciário, nos termos previstos nesta Escritura e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.
- (xviii) **"Contas Centralizadoras Crédito Associativo"** significa a Conta Centralizadora da SPE do Empreendimento Elegível ou Empreendimento Financiado, conforme o caso, que vier a se tornar um Empreendimento Associativo e respectivas Contas de Investimento mantidas pelas SPEs e cedidas fiduciariamente aos Debenturistas, especificamente para arrecadação (a) de todos os recursos recebidos pela Emissora da Caixa em decorrência de Recebíveis Associativos; (b) de todas as quantias devidas às SPEs por adquirentes das unidades imobiliárias originadoras de Recebíveis Cedidos que não tenham aderido ao Crédito Associativo; (c) dos recursos das Liberações realizadas para o Empreendimento Associativo em questão que excedam o Valor Inicial Exigido; e (d) dos recursos transferidos da Conta de Aporte.
- (xix) **"Contas de Aporte"** significa as contas bancárias e as respectivas Contas de Investimento mantidas pelas SPEs junto à Caixa, para depósito do Valor Inicial Exigido.
- (xx) **"Contas de Investimento"** significa as contas bancárias vinculadas mantidas pela Emissora ou pelas SPEs junto ao Banco Depositário, e cuja movimentação será exclusivamente para a realização e resgate de Investimentos Permitidos com relação aos recursos depositados junto às respectivas Contas Centralizadoras, Contas de Crédito Associativo, Contas de Aporte, Conta de Pagamento de Serviço da Dívida ou junto à Conta de Liquidação, mediante instruções do Agente Fiduciário, conforme o caso, ao Banco Depositário, com cópia para a Emissora.
- (xxi) **"Conta de Liquidação"** significa a conta bancária vinculada e a respectiva Conta de Investimento mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário, e cedida fiduciariamente aos Debenturistas, com o propósito de receber os Recursos da Emissão.
- (xxii) **"Contas de Livre Movimentação"** significa as contas bancárias não-vinculadas mantidas pela Emissora ou pelas SPEs, sujeitas a livre movimentação.
- (xxiii) **"Conta de Pagamento do Serviço da Dívida"** significa a conta bancária vinculada e a respectiva Conta de Investimento mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário e cedida fiduciariamente aos Debenturistas, exclusivamente para o depósito e retenção dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida, de acordo com os termos desta Escritura.



- (xxiv) **"Contas Vinculadas"** significa, em conjunto, (i) a Conta de Liquidação; (ii) as Contas Centralizadoras; (iii) a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida; (iv) as Contas Centralizadoras Crédito Associativo; (v) as Contas de Aporte; e (vi) as respectivas Contas de Investimento.
- (xxv) **"Contrato Associativo"** significa o contrato celebrado entre a Caixa e os adquirentes de unidades financiadas na modalidade Crédito Associativo, com a interveniência da Emissora e/ou da SPEs.
- (xxvi) **"Contrato de Administração de Contas Vinculadas"** significa o contrato para a administração das Contas Vinculadas, celebrado nesta data entre a Emissora, o Agente Fiduciário, o Banco Depositário, o Agente de Garantias, o Agente de Engenharia e, mediante aditamentos de tempos em tempos, as SPEs.
- (xxvii) **"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado nesta data entre a Emissora, o Agente Fiduciário e, mediante aditamentos de tempos em tempos, as SPEs e outros quotistas das SPEs.
- (xxviii) **"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo"** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo de Investimento em Renda Fixa, celebrado nesta data entre Emissora, o Agente Fiduciário, o Banco Depositário e, mediante aditamentos de tempos em tempos, as SPEs.
- (xxix) **"Contrato de Aporte"** significa o contrato que dispõe acerca das regras aplicáveis para movimentação da Conta de Aporte de um Empreendimento Associativo.
- (xxx) **"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"** significa o Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Contas Vinculadas e Direitos Creditórios, celebrado nesta data entre a Emissora, o Agente Fiduciário, o Banco Depositário, o Agente de Garantias, o Agente de Engenharia e, mediante aditamentos de tempos em tempos, as SPEs.
- (xxxi) **"Contratos de Garantia"** significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo.
- (xxxii) **"Coordenador Líder"** significa o Banco Votorantim S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social.
- (xxxiii) **"Crédito Associativo"** significa a modalidade de crédito ao consumidor em que a Caixa, na qualidade de agente financiador, financia a aquisição de unidade residencial ao respectivo adquirente, assumindo a obrigação de desembolsar os respectivos valores a uma das SPEs, na qualidade de vendedora, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data limite de entrega das chaves. Nesse caso, uma vez concedido o financiamento, a obrigação de desembolso ou pagamento pela Caixa independe de qualquer nova ação por parte do adquirente mutuário ou mesmo do adimplemento das prestações desse mútuo.
- (xxxiv) **"Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos"** significa os critérios que devem ser atendidos cumulativamente para que os empreendimentos imobiliários sejam caracterizados como Empreendimentos Elegíveis, quais sejam, empreendimentos



09 06 2010

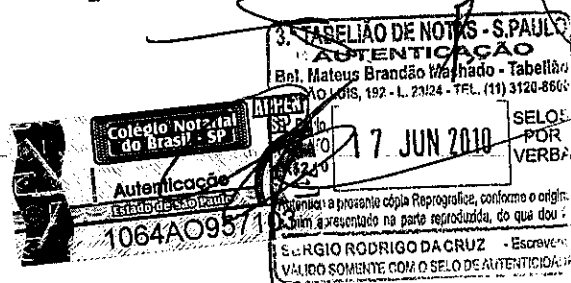
Imobiliários: (i) nos quais todas as unidades habitacionais sejam enquadradas na legislação do SFH, conforme atestado emitido pelo Agente de Garantias; (ii) cujo Cronograma Físico-Financeiro proposto pela Emissora (a) preveja a conclusão da obra, com emissão do "habite-se", até o final do 7º (sétimo) mês que anteceder a Data de Vencimento das Debêntures, e (b) tenha sido aprovado pelo Agente de Engenharia; (iii) cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do Cronograma Físico-Financeiro, na data da solicitação da Primeira Liberação, conforme atestado pelo Agente de Engenharia; (iv) cujo orçamento dos Custos de Produção tenha sido aprovado pelo Agente de Engenharia; (v) cujo Cronograma Físico-Financeiro não apresente atraso de obras na data da solicitação da Primeira Liberação; (vi) que apresente, no mínimo, 15% (quinze por cento) de unidades vendidas, conforme atestado pelo Agente de Garantias; e (vii) que não tenham quaisquer ônus, gravame, hipoteca, penhor, penhora, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou quaisquer direitos reais em garantia sobre os terrenos, unidades, respectivos recebíveis ou outros direitos decorrentes do empreendimento (que não aqueles constituídos no âmbito da Emissão ou os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas por meio da modalidade Crédito Associativo, outorgados em favor da Caixa), conforme demonstrem as matrículas de imóveis atualizadas referentes aos empreendimentos e de acordo com declaração da Emissora. Os Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos serão avaliados por Fase de desenvolvimento dos Empreendimentos Elegíveis.

(xxxv) "Cronogramas Físico-Financeiros"

significa os cronogramas físico-financeiros de cada Empreendimento Financiados apresentados pela Emissora e aprovados pelo Agente de Engenharia.

(xxxvi) "Custo de Produção"

significa o somatório dos custos a serem incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Financiados, aprovado pelo Agente de Engenharia, composto por: (a) terreno, cujo valor equivale ao custo de aquisição, exceto se a aquisição tiver sido feita por permuta, seja ela física ou financeira, hipótese que o valor do terreno, para fins de apuração do Custo de Produção, será considerado igual a 0 (zero); (b) custos de construção, cujo valor equivale ao custo das obras de edificação, incluindo mas não se limitando a materiais de construção, mão-de-obra e tributos; (c) custo de infra-estrutura e urbanização, cujo valor equivale ao custos das obras e serviços indispensáveis para tornar operativas as obras de edificação, nas áreas comuns do empreendimento voltadas à saúde, educação, segurança, desporto, lazer, mobilidade urbana, convivência, incluindo aqueles exigidos pelo município para a implementação do empreendimento, sendo que os custos de infra-estrutura e urbanização não poderão exceder 20% (vinte por cento) do Custo de Produção total; e (d) custos indiretos, cujo valor equivale aos custos referentes à constituição e regularização das unidades habitacionais produzidas, tais como os custos gerais de incorporação, despesas de marketing, registros públicos, excluindo-se as despesas de comercialização, tais como a comissão de corretagem, e os valores destinados a remunerar os empreendedores, sendo que os custos indiretos não poderão exceder 20% (vinte por cento) do Custo de Produção total. No caso de empreendimentos desenvolvidos em Fases o custo de aquisição de terrenos e os custos de infra-estrutura e urbanização serão computados no Custo de Produção gradualmente, de forma

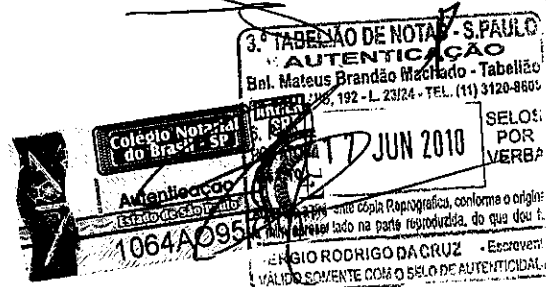


- proporcional à área equivalente da fase em construção em relação à área de construção total do empreendimento.
- (xxxvii) **"CVM"** significa a Comissão de Valores Mobiliários.
- (xxxviii) **"Data da Emissão"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 5.1.1 abaixo.
- (xxxix) **"Data de Liquidação"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 5.6.2 abaixo.
- (xli) **"Datas de Medição"** significa as datas estabelecidas em caráter trimestral, observado o disposto nas Cláusulas 4.9.1.1 e 4.9.1.2 abaixo. Cada Data de Medição será fixada entre a última semana do trimestre ou mês, conforme o caso, ao qual se referir a Medição até quarto dia útil do mês seguinte.
- (xlii) **"Data de Pagamento da Remuneração"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 5.7.3.1 abaixo.
- (xliii) **"Data de Pagamento do Principal"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 5.8.1 abaixo.
- (xliv) **"Data de Vencimento"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 5.5.1 abaixo.
- (xlv) **"Data de Vencimento Antecipado"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 7.2.4.2 abaixo.
- (xlvi) **"Data Prevista de Conclusão de Obra"** significa a data prevista no Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiados para a conclusão das obras referentes ao respectivo empreendimento, a qual será evidenciada mediante a obtenção do "habite-se" até o final do 7º (sétimo) mês que anteceder à Data de Vencimento das Debêntures.
- (xlvii) **"Debêntures"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 4.3.1 abaixo.
- (xlviii) **"Debenturistas"** significa os titulares das Debêntures.
- (xlix) **"Demais Liberações"** significa as liberações que seguirem a Primeira Liberação dos Recursos da Emissão para um Empreendimento Financiados.
- (l) **"Emissão"** significa a presente emissão de Debêntures, conforme prevista nesta Escritura.
- (ii) **"Emissora"** tem o seu significado atribuído no preâmbulo desta Escritura.
- (iii) **"Empreendimento Associativo"** significa o Empreendimento Financiados que tenha obtido a Carta Garantia de Crédito Associativo e contratado o Crédito Associativo.
- (iiii) **"Empreendimentos Elegíveis"** significa os empreendimentos imobiliários ou, na hipótese de construção de empreendimento em Fases, a Fase de construção do empreendimento imobiliário, que atendam aos Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos.
- (v) **"Empreendimento Financiados"** significa qualquer Empreendimento Elegível que tenha recebido ou venha a receber Recursos da Emissão, quer sejam Empreendimentos Associativos ou Empreendimentos Não Associativos.
- (vi) **"Empreendimento"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 4.6.2 abaixo.



Financiado Excluído

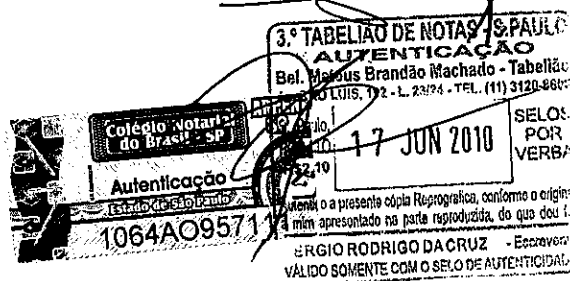
- (iv) **"Empreendimentos Não Associativos"** significa quaisquer empreendimentos imobiliários que não constituam Empreendimentos Associativos.
- (lvi) **"Escritura"** tem o seu significado atribuído no preâmbulo desta Escritura.
- (lvii) **"Evento de Inadimplemento"** significa qualquer descumprimento das disposições desta Escritura pela Emissora, não sendo considerados para fins de verificação do descumprimento de qualquer obrigação os prazos de cura estabelecidos nesta Escritura.
- (lviii) **"Evento de Vencimento Antecipado"** significa um dos eventos previstos na Cláusula 7.2.4 abaixo.
- (lix) **"Fase"** significa, para um empreendimento imobiliário composto por mais de uma torre e/ou casa, conforme o caso, e cujo método de construção seja efetuado de forma fracionada, as torres ou casas contidas em cada fração de construção.
- (lx) **"FGTS"** significa o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
- (lxi) **"Fundo de Investimento em Renda Fixa"** significa o fundo de investimento em renda fixa administrado pelo Banco Depositário, composto exclusivamente de ativos de baixo risco, com meta de remuneração baseada na taxa SELIC, o qual encontra-se devidamente identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo.
- (lxii) **"Hipóteses de Exclusão"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 4.6.2 abaixo.
- (lxiii) **"Índices Financeiros"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 7.3.1 abaixo.
- (lxiv) **"Instrução CVM n.º 202"** significa a Instrução CVM n.º 202, de 6 de dezembro de 1993.
- (lxv) **"Instrução CVM n.º 358"** significa a Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002.
- (lxvi) **"Instrução CVM n.º 476"** significa a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
- (lxvii) **"Investidor Qualificado"** tem o seu significado atribuído na Instrução CVM n.º 476.
- (lxviii) **"Investimento Permitido"** significa os investimentos realizados com recursos oriundos das Contas Centralizadoras, da Conta de Liquidação, da Conta de Serviço de Pagamento da Dívida, das Contas Centralizadoras Crédito Associativo e das Contas de Aporte por meio da aquisição de quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa identificado no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo.
- (lix) **"JUCESP"** significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
- (lxx) **"Lei das Sociedades por Ações"** significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
- (lxxi) **"Liberação"** significa a Primeira Liberação ou qualquer uma das Demais Liberações, indistintamente.
- (lxxii) **"Medição"** significa a verificação física da obra de cada um dos



JUN 10 2010

Empreendimentos Financiados, a ser conduzida pelo Agente de Engenharia para fins de apuração do Cronograma Físico-Financeiro e cumprimento das Metas de Avanço Mínimo.

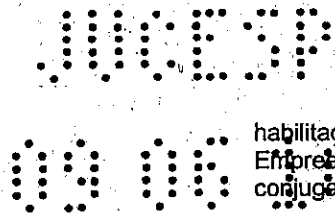
- (lxxiii) **"Memorial de Incorporação"** significa os documentos referidos no artigo 32 e seguintes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e demais dispositivos legais aplicáveis.
- (lxxiv) **"Notificação de Solicitação de Liberação"** tem o seu significado atribuído no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.
- (lxxv) **"Oferta Restrita"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 3.1.1 abaixo.
- (lxxvi) **"Partes"** significa, em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário.
- (lxxvii) **"Percentual Garantido"** significa percentual mínimo de 110% (cento e dez por cento), obtido por meio da divisão entre (a) o somatório do Valor Atribuído ao Recebível relativo aos Recebíveis Cedidos, cujo pagamento deva ser realizado exclusivamente nas Contas Centralizadoras e (b) o Saldo Liberado.
- (lxxviii) **"Período de Capitalização"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 5.7.3.2 abaixo.
- (lxxix) **"Primeira Liberação"** significa a primeira liberação dos Recursos da Emissão para um Empreendimento Elegível.
- (lxxx) **"Recebíveis"** significa os direitos de crédito de titularidade das SPEs e/ou da Emissora contra os adquirentes de unidades imobiliárias vendidas não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros.
- (lxxxi) **"Recebíveis Associativos"** significa os direitos de crédito que a SPE detém contra a Caixa em decorrência da habilitação de um Empreendimento Financiado na modalidade de Crédito Associativo.
- (lxxxii) **"Recebíveis Cedidos"** significa os Recebíveis Elegíveis cedidos fiduciariamente pela Emissora aos Debenturistas nos termos da Cláusula 6.2 abaixo e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- (lxxxiii) **"Recebíveis Elegíveis"** significa (a) Recebíveis decorrentes de Empreendimentos Financiados, cuja análise de crédito efetuada pelo Agente de Garantias tenha sido aprovada, excetuados os Recebíveis Associativos; (b) Recebíveis Associativos decorrentes de Empreendimentos Financiados; (c) Recebíveis em Análise decorrentes de Empreendimentos Financiados que não apresentem atraso no pagamento pelos respectivos adquirentes, no momento da cessão, observado o disposto na Cláusula 6.2.1.1 abaixo; e (d) excepcionalmente, a fim de satisfazer o Percentual Garantido, Recebíveis Elegíveis que não sejam decorrentes de Empreendimentos Financiados, desde que aprovados pelo Agente de Garantias, no limite de até 20% (vinte por cento) do Valor Atribuído aos Recebíveis, sendo que, dentre eles, os Recebíveis Não Performados não poderão exceder o limite de 10% (dez por cento) do Valor Atribuído aos Recebíveis, sempre em observância ao disposto na Cláusula 6.2 abaixo.
- (lxxxiv) **"Recebíveis em Análise"** significa os Recebíveis relativos a vendas das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou



JUL 10 2010

- pelas SPEs, em que o crédito dos respectivos adquirentes esteja sob análise do Agente de Garantias, por meio da verificação de seu padrão de pagamento, observada a Cláusula 6.2.1.1.
- (lxxxv) **"Recebíveis Não-Performados"** significa os Recebíveis decorrentes de venda das unidades imobiliárias para os quais ainda não tenha sido obtido o "habite-se".
- (lxxxvi) **"Recebíveis Performados"** significa os Recebíveis decorrentes de empreendimentos imobiliários em que tenha sido concluída a construção das unidades imobiliárias vendidas, com a obtenção do "habite-se".
- (lxxxvii) **"Recursos da Emissão"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 4.5.1 abaixo.
- (lxxxviii) **"Remuneração"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 5.7.2 abaixo.
- (lxxxix) **"Remuneração do Agente Fiduciário"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 10.2.1 abaixo.
- (xc) **"SBPE"** significa o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.
- (xci) **"Saldo Liberado"** significa o saldo do Valor Nominal Total desta Emissão subtraído do saldo mantido (i) na Conta de Liquidação; (ii) nas Contas Centralizadoras; (iii) nas Contas Centralizadoras Crédito Associativo; (iv) nas Contas Aporte; e (v) do saldo mantido em Investimentos Permitidos e nas Contas de Investimento.
- (xcii) **"Serviço da Dívida"** significa quaisquer valores devidos pela Emissora aos Debenturistas nos termos desta Escritura.
- (xciii) **"SFH"** significa o Sistema Financeiro da Habitação.
- (xciv) **"SND"** significa o SND – Módulo Nacional de Debêntures.
- (xcv) **"SDT"** significa o SDT – Módulo de Distribuição de Títulos.
- (xcvi) **"SPEs"** significa as sociedades de propósito específico constituídas ou a serem constituídas pela Emissora para a incorporação e construção das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Financiados.
- (xcvii) **"TR"** significa a Taxa Referencial, conforme divulgada pelo Banco Central do Brasil.
- (xcviii) **"Valor Atribuído aos Recebíveis"** tem o seu significado previsto na Cláusula 6.2.5.3 abaixo.
- (xcix) **"Valor Financiado do Empreendimento"** significa o Custo de Produção do Empreendimento Elegível a ser financiado com recursos das Debêntures, o qual será equivalente a, no máximo, 80% do VGV das unidades habitacionais enquadradas no SFH de cada Empreendimento Elegível, limitado a 90% (noventa por cento) do Custo de Produção das unidades habitacionais enquadradas no SFH, conforme atestado pelo Agente de Engenharia, observada a Cláusula 4.7.2 abaixo.
- (c) **"VGV"** significa o Valor Geral de Vendas.
- (ci) **"Valor Inicial Exigido"** significa o valor de aporte exigido pela Caixa, da Emissora, para





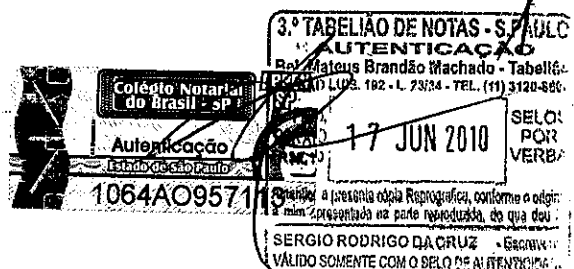
- habilitação do Crédito Associativo para um determinado Empreendimento Elegível, devendo seguir as regras da matriz de conjugação do Crédito Associativo.
- (cii) **"Valor Nominal Total"** significa a soma dos Valores Nominais Unitários de todas as Debêntures.
- (ciii) **"Valor Nominal Unitário"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 4.3.1 abaixo.
- (civ) **"Valor Total da Emissão"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 4.1.1 abaixo.
- (cv) **"Verificação do Percentual Garantido"** tem o seu significado atribuído na Cláusula 6.2.5 abaixo.

CLÁUSULA II. AUTORIZAÇÃO

- 2.1 A presente Escritura é celebrada de acordo com a autorização da Assembléia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 16 de abril de 2010 ("**Ata de AGE**") e nas condições estabelecidas pelo Conselho de Administração, conforme reunião desse órgão realizada em 02 de junho de 2010 ("**Ata de RCA**"), nos termos do artigo 59 *caput* e parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA III. REQUISITOS

- 3.1 **Registro na Comissão de Valores Mobiliários e na ANBIMA**
- 3.1.1. A presente Emissão é dispensada de registro de distribuição pública na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação ("**Oferta Restrita**").
- 3.1.2. A Emissão não será registrada na Anbima - Associação - Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") por se tratar de Oferta Restrita.
- 3.2 **Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação dos Atos Societários**
- 3.2.1. A Ata de AGE e a Ata de RCA serão arquivadas perante a JUCESP, nos termos da legislação em vigor, e publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Tarde.
- 3.2.2. A presente Escritura e eventuais aditamentos serão registrados perante a JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.
- 3.3 **Registro para Distribuição e Negociação**
- 3.3.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT e do SND, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP.
- 3.3.2. As Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por cada Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476.



Registro dos Contratos de Garantia

- 3.4.1. Os Contratos de Garantia, por meio dos quais serão formalizadas as garantias reais mencionadas na Cláusula VI, serão registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos termos do artigo 129 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sendo, ainda, a respectiva alienação fiduciária de quotas das SPEs dadas em garantia devidamente averbada nos respectivos contratos sociais, nos termos do artigo 39 da Lei das Sociedades por Ações.

Características

- 3.5.1. As características das Debêntures foram definidas de modo a serem admitidas à subscrição pelo FGTS, em observância ao disposto na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 578/08.

CLÁUSULA IV. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Valor Total da Emissão

- 4.1.1. O valor total da Emissão será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**").

Número de Séries

- 4.2.1. A Emissão será realizada em série única.**

Quantidade de Debêntures e Valor Nominal

- 4.3.1. Serão emitidas 300 (trezentas) debêntures ("**Debêntures**"), no valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), na Data da Emissão.

Limite Legal

- 4.4.1. A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações para as emissões de Debêntures, uma vez que: (i) o capital social integralizado da Emissora é de R\$ 512.438.000,00 (quinhentos e doze milhões, quatrocentos e trinta e oito mil reais); e (ii) o valor das emissões de debêntures da Emissora em aberto, depois de contabilizada a presente emissão, soma R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), ou seja, um valor inferior ao capital social integralizado da Emissora.

Valor de debêntures não liquidadas:	Valor do capital social (base: 31 de dezembro de 2009):
R\$ 300.000.000,00	R\$ 512.438.000,00

Destinação de Recursos

- 4.5.1. Os recursos captados por meio da Oferta Restrita, no valor total referido na Cláusula 4.1.1 acima ("**Recursos da Emissão**"), deverão ser utilizados para financiar os Empreendimentos Elegíveis.

- 4.5.2. A utilização dos Recursos da Emissão dar-se-á por intermédio das SPEs, que receberão os recursos da Emissora, a seu critério, a título de: (i) aumento do capital social das SPEs; ou (ii) operações de mútuo, para que estas desenvolvam empreendimentos imobiliários nos termos desta Escritura.

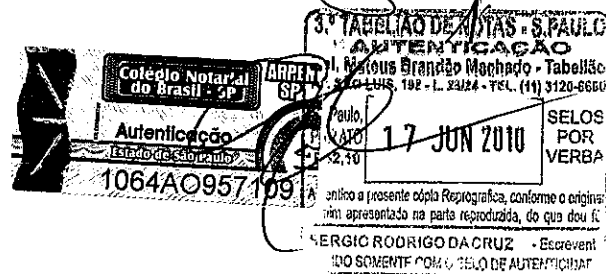
Apresentação de Empreendimentos Elegíveis

- 4.6.1. A Emissora poderá, até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, apresentar Empreendimentos Elegíveis para financiamento com Recursos da Emissão,



desde que o Cronograma Físico-Financeiro do novo Empreendimento Elegível preveja data de conclusão das obras referentes a tal empreendimento não posterior ao 7º (sétimo) mês que anteceder a Data de Vencimento das Debêntures e que sejam cumpridos os requisitos previstos na Cláusula 4.7 abaixo.

- 4.6.1.1. Caso, no último dia útil do 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, a Emissora não apresente Empreendimentos Elegíveis cuja somatória dos respectivos Valores Financiados dos Empreendimentos atinja o Valor Total da Emissão, o valor não comprometido com o financiamento dos Empreendimentos Financiados será imediatamente destinado à amortização do valor principal (e dos juros proporcionais) das Debêntures, devendo o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, coordenar a amortização antecipada, instruindo o Banco Depositário da Conta de Liquidação, o Banco Mandatário e Escriturador e a CETIP para operacionalizar tal amortização antecipada até o 2º (segundo) dia útil do 37º (trigésimo sétimo) mês após a Data de Emissão.
- 4.6.2. Desde que observadas e mantidas as exigências de Percentual Garantido previstas nesta Escritura, e desde que a Emissora esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura, no Contrato de Administração de Contas Vinculadas e nos Contratos de Garantia, poderá a Emissora excluir Empreendimentos Financiados da lista de Empreendimentos Financiados ("**Empreendimento Financiado Excluído**"), mediante a verificação de uma das seguintes hipóteses ("**Hipóteses de Exclusão**"):
- (i) depósito de valor maior ou igual ao total das Liberações realizadas para o Empreendimento Financiado Excluído na Conta Centralizadora da respectiva SPE;
 - (ii) repasse, venda de carteira ou desligamento dos contratos de venda das unidades habitacionais do Empreendimento Financiado Excluído para financiamento pelos respectivos adquirentes por bancos, mediante depósito da integralidade do valor a ser quitado de cada uma das unidades habitacionais do Empreendimento Financiado Excluído, na Conta Centralizadora da respectiva SPE;
 - (iii) resgate e/ou amortização antecipada da parcela da emissão que for utilizada para financiamento do respectivo Empreendimento Financiado;
 - (iv) obtenção do "habite-se" e depósito de recursos referentes ao VGV das unidades habitacionais na Conta Centralizadora da SPE do respectivo Empreendimento Financiado; ou
 - (v) repasse ou cessão dos contratos de venda das unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados a serem financiados pela modalidade de Crédito Associativo, na forma da Cláusula 8.5 abaixo.
- 4.6.2.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário acerca da realização de um depósito na Conta Centralizadora de uma SPE, para efeito das Hipóteses de Exclusão previstas na Cláusula 4.6.2 acima. No prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data em que for realizada tal comunicação, deverá o Agente Fiduciário transferir os recursos da Conta Centralizadora da respectiva SPE para a Conta Centralizadora da Emissora e, posteriormente, (i) tomar todas as providências necessárias a fim de excluir tal Empreendimento Financiados da lista de Empreendimentos Financiados e liberar as garantias constituídas sobre referido Empreendimento Financiados nos termos dos Contratos de Garantia, ressalvado o disposto na Cláusula 4.6.2.2 abaixo; (ii) emitir termo de quitação a ser elaborado nos termos do Anexo 4.6.2.1 a esta Escritura; (iii) informar o Agente de Garantias da exclusão do Empreendimento Financiados da lista de Empreendimentos Financiados.
- 4.6.2.2. Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 4.6.2 acima, de forma a possibilitar a contratação das operações de repasse, venda de carteira ou desligamento de unidades habitacionais de um Empreendimento Financiados, o Agente Fiduciário deverá celebrar,



na qualidade de interveniente quitante, o respectivo contrato de repasse, venda ou desligamento, conforme o caso, no qual deverá constar, obrigatoriamente, cláusula em que o banco se obriga a quitar, concomitantemente à liberação das garantias constituídas sobre os Recebíveis Cedidos decorrentes dos contratos de compra e venda celebrados com os adquirentes das unidades habitacionais, as suas respectivas prestações, mediante o pagamento dos recursos do financiamento concedido por meio de depósito identificado na Conta Centralizadora da respectiva SPE.

4.7 Condições de Liberação

4.7.1. A liberação do Valor Financiado do Empreendimento para cada Empreendimento Financiado dar-se-á em etapas, de acordo com os percentuais previstos na Cláusula 4.7.1.4, mediante o cumprimento das seguintes condições de liberação ("Condições de Liberação"):

4.7.1.1. Condições para a Primeira Liberação:

4.7.1.1.1. As seguintes Condições de Liberação, a serem verificadas por meio dos documentos referidos no Anexo 4.7, aplicar-se-ão à Primeira Liberação para um Empreendimento Financiado ("Condições para a Primeira Liberação"):

- (i) comprovação de que o empreendimento para o qual foi solicitada a liberação atende aos Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos;
- (ii) comprovação de que o Empreendimento Elegível para o qual foi solicitada a liberação encontra-se devidamente incorporado;
- (iii) comprovação de que as garantias prestadas nos termos desta Escritura e dos Contratos de Garantia relativas ao Empreendimento Elegível a ser financiado estão devidamente constituídas e formalizadas;
- (iv) comprovação da cessão fiduciária de direitos, atuais e futuros, sobre Recebíveis relativos às unidades habitacionais do Empreendimento Elegível a ser financiado com Recursos da Emissão, de forma que o respectivo Valor Atribuído aos Recebíveis seja equivalente a, pelo menos, o Percentual Garantido;
- (v) comprovação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de que a totalidade das quotas da(s) SPE(s) por meio da(s) qual(ais) pretenda utilizar o Valor Financiado do Empreendimento foi alienada fiduciariamente em favor dos Debenturistas;
- (vi) comprovação, pela Emissora, da cessão fiduciária de todos os direitos, atuais e futuros, com relação às Contas Vinculadas então existentes;
- (vii) comprovação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) dos Investimentos Permitidos então existentes;
- (viii) comprovação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de contratação de apólice de seguro garantia de cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis e do seguro de responsabilidade civil do construtor de imóveis, caso as obras dos Empreendimentos já tenham sido iniciadas;
- (ix) comprovação pela Emissora de que está em dia com todas as obrigações fiscais e extrafiscais relacionadas com o terreno e com a construção do Empreendimento Elegível que receberá Recursos da Emissão; e
- (x) comprovação pela Emissora de que está em dia com as contribuições devidas ao INSS e à Receita Federal.





4.7.1.1.1.1. Em se tratando de Empreendimentos Associativos, além das condições previstas na Cláusula 4.7.1.1.1. acima, a Emissora deverá apresentar comprovação de que o Empreendimento Elegível para o qual foi solicitada a liberação consiste em um Empreendimento Associativo, mediante apresentação da respectiva Carta Garantia de Crédito Associativo, do Contrato de Aporte e dos Contratos Associativos já celebrados até aquele momento, se houver.

4.7.1.2. Condições para as Demais Liberações:

4.7.1.2.1. As seguintes Condições de Liberação, a serem verificadas por meio dos documentos referidos no Anexo 4.7, aplicar-se-ão às Demais Liberações para um Empreendimento Financiado ("Condições para as Demais Liberações"):

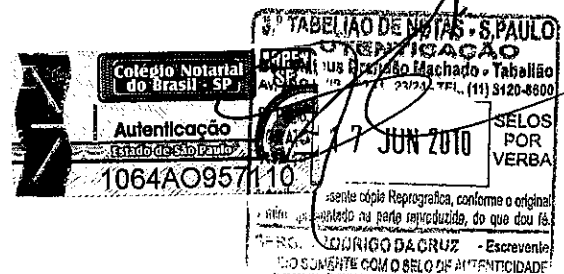
- (i) ter ocorrido a Primeira Liberação, de forma que todas as condições e garantias previstas na Cláusula 4.7.1.1 acima continuem válidas;
- (ii) comprovação, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de contratação de apólice de seguro garantia de cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis e do seguro de responsabilidade civil do construtor de imóveis, caso não tenha sido apresentada quando da Primeira Liberação;
- (iii) comprovação, pela Emissora, ao Agente Fiduciário, da cessão fiduciária de direitos, atuais e futuros, sobre Recebíveis relativos às unidades habitacionais do Empreendimento Elegível a ser financiado com Recursos da Emissão, de forma que o respectivo Valor Atribuído aos Recebíveis seja equivalente a, pelo menos, o Percentual Garantido, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o qual deverá ter sido devidamente registrado, nos termos da lei e de referido contrato; e
- (iv) comprovação pela Emissora do atendimento ao Avanço Mínimo, devidamente certificado pelo Agente de Engenharia relativamente às Datas de Medição relevantes.

4.7.1.3. Em qualquer hipótese, a Emissora somente fará jus a uma Liberação, caso não seja verificada pelo Agente Fiduciário a ocorrência de um Evento de Inadimplemento ou, se ocorrido, a Emissora comprovar que esse Evento de Inadimplemento foi plenamente sanado no prazo de cura aplicável, se for o caso.

4.7.1.4. As Liberações de recursos para cada Empreendimento Financiado serão realizadas nas seguintes proporções:

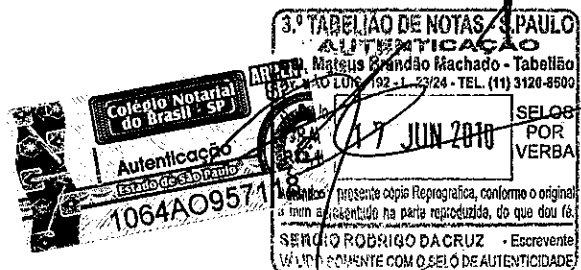
Evolução Física da Obra		% Liberado do Valor Financiado do Empreendimento
Primeira Liberação:	0	20%
Demais Liberações:	15%	40%
	40%	60%
	60%	80%
	80%	100%

4.7.1.4.1. No caso de Empreendimentos Associativos, independentemente do estágio de cumprimento de seu respectivo Cronograma Físico-Financeiro, o Valor Financiado do Empreendimento, ou o saldo do Valor Financiado do Empreendimento, caso o referido Empreendimento Associativo já tenha recebido alguma Liberação, deverá ser liberado diretamente à Conta de Aporte até o limite do Valor Inicial Exigido. Após a liberação do Valor Inicial Exigido, o valor, se positivo, resultante da diferença entre (i) o Valor Financiado do Empreendimento e (ii) as Liberações efetuadas ao referido Empreendimento Associativo, incluindo aquelas efetuadas à Conta de Aporte, será liberado diretamente à Conta Centralizadora Crédito Associativo.



JUN 2010

- 4.7.2. Até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão, a Emissora deverá ter apresentado Empreendimentos Elegíveis ou Empreendimento Financiados, conforme o caso, para saque de recursos da Conta de Liquidação, cujo somatório dos Valores Financiados dos Empreendimentos seja igual ao Valor Total da Emissão, sendo admitida uma margem de 3% (três por cento) acima do Valor Total da Emissão.
- 4.7.3. Os recursos depositados na Conta Centralizadora da Emissora poderão ser utilizados para financiar outros Empreendimentos Elegíveis, desde que (i) as condições previstas nesta Cláusula 4.7 sejam atendidas; (ii) seja verificado que o saldo ali existente é maior ou igual ao somatório do Valor Financiado do Empreendimento de todos os Empreendimentos Elegíveis apresentados para utilização dos recursos da Conta Centralizadora da Emissora descontadas eventuais Liberações já realizadas para o Empreendimento Financiado; (iii) o Percentual Garantido esteja sendo cumprido e assim permaneça após a Liberação dos recursos da Conta Centralizadora da Emissora; e (iv) a Emissora e/ou as SPEs, conforme o caso, estejam adimplentes com todas as obrigações assumidas nesta Escritura e nos demais documentos vinculados à Emissão.
- 4.7.4. Os procedimentos aplicáveis à verificação do cumprimento das Condições de Liberação e à solicitação e autorização de Liberações encontram-se previstos no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.
- 4.7.5. A Emissora não poderá utilizar os Recursos da Emissão para pagamento de despesas relacionadas à manutenção, custeio e consumo da Emissora, nem para financiamento de empreendimentos imobiliários que não sejam Empreendimentos Elegíveis.
- 4.8. **Liberação dos Recursos da Emissão**
- 4.8.1. **Liberação dos Recursos da Emissão Mantidos na Conta de Liquidação**
- 4.8.1.1. Os Recursos da Emissão serão depositados em favor da Emissora na Conta de Liquidação, estando a movimentação desta e das demais Contas Vinculadas sujeita ao disposto nesta Escritura e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.
- 4.8.1.2. Os Recursos da Emissão depositados na Conta de Liquidação serão liberados por Empreendimento Financiado, até o montante do Valor Financiado do Empreendimento, para (a) a Conta de Livre Movimentação da SPE, no caso de Empreendimentos Não Associativos, ou (b) a Conta de Aporte e a Conta Centralizadora Crédito Associativo da SPE, no caso de Empreendimentos Associativos.
- 4.8.2. **Liberação dos Recursos Mantidos na Conta de Aporte, na Conta Centralizadora Crédito Associativo e Recebíveis Associativos.**
- 4.8.2.1. **Liberação dos Recursos Mantidos na Conta de Aporte e dos Recebíveis Associativos:**
- 4.8.2.1.1. Os montantes mantidos nas Contas de Aporte e os Recebíveis Associativos deverão, obrigatoriamente, ser transferidos para a Conta Centralizadora Crédito Associativo vinculada ao respectivo Empreendimento Associativo. Para tanto, a Emissora se obriga a, por meio da assinatura do Contrato de Aporte e do Contrato Associativo, notificar a Caixa para que esta efetue as liberações da Conta de Aporte e dos Recebíveis Associativos diretamente à Conta Centralizadora Crédito Associativo.
- 4.8.2.2. **Liberação dos Recursos Mantidos na Conta Centralizadora Crédito Associativo:**
- 4.8.2.2.1. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora Crédito Associativo serão liberados, mediante autorização do Agente Fiduciário, para a Conta de Livre Movimentação da SPE, até o limite do Valor Financiado do Empreendimento, mediante o cumprimento, pela Emissora, das condições previstas na Cláusula 4.7 nas proporções previstas na Cláusula 4.7.1.4.



11111111

4.8.2.2.2. No caso de Empreendimento Financiados que se tornar um Empreendimento Associativo, nos termos desta Escritura, o Agente Fiduciário deverá descontar do Valor Financiados do Empreendimento as eventuais Liberações já efetuadas ao referido Empreendimento Associativo, observado o percentual de liberação do Valor Financiados do Empreendimento em cada marco da evolução física da obra, conforme previsto na Cláusula 4.7.1.4.

4.8.2.2.3. Não obstante o disposto na Cláusula 4.8.2.2.1 acima, a Emissora poderá solicitar, a cada Liberação da Conta Centralizadora Crédito Associativo, em adição ao percentual do Valor Financiados do Empreendimento, o montante equivalente a até 10% do Custo de Produção do Empreendimento Financiados, mediante o cumprimento de metas de venda das respectivas unidades habitacionais, a serem atingidas ao longo da evolução física da obra, de acordo com os seguintes percentuais:

Evolução Física da Obra	% de Unidades Habitacionais Vendidas	% Liberado de 10% do Custo de Produção do Empreendimento
0	15%	20%
15%	30%	40%
40%	45%	60%
60%	60%	80%
80%	75%	100%

4.8.3. Os procedimentos aplicáveis à verificação do cumprimento das Condições de Liberação e à solicitação e autorização de Liberações encontram-se previstos no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

4.9 Cronograma Físico Financeiro

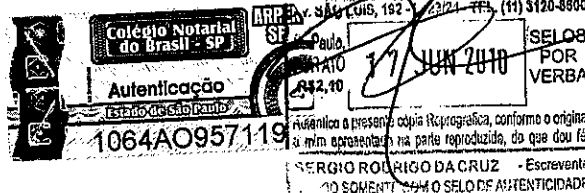
4.9.1. O atendimento ao Cronograma Físico-Financeiro de um Empreendimento Financiados e o cumprimento das metas de Avanço Mínimo serão verificados por meio da realização das Medições, em cada uma das Datas de Medição, observado o disposto na Cláusula 4.9.1.1 abaixo.

4.9.1.1. A Emissora ou o Debenturista poderá solicitar a realização de medições adicionais, em períodos compreendidos entre duas Datas de Medição, desde que sem prejuízo da realização das medições a serem realizadas nas Datas de Medição.

4.9.1.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.9.3, caso, em uma Data de Medição, o Agente de Engenharia indique atraso maior ou igual a (i) 10% (dez por cento) ou (ii) 45 (quarenta e cinco) dias no cumprimento do Cronograma Físico-Financeiro, o que ocorrer primeiro, as Medições do respectivo Empreendimento Financiados passarão a ser efetuadas mensalmente, até que seja verificada o restabelecimento do andamento das obras do Empreendimento Financiados, em consonância com o Cronograma Físico-Financeiro, ou sejam verificados atrasos, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) inferiores àqueles indicados nos itens (i) e (ii) desta Cláusula.

4.9.2. Caso o Agente de Engenharia indique atraso no cumprimento do Avanço Mínimo e desde que observada a Cláusula 4.6.2, a Emissora poderá excluir o Empreendimento Financiados em questão, mediante devolução dos recursos utilizados no referido Empreendimento Financiados para a Conta Centralizadora da respectiva SPE. Caso a Emissora decida pela exclusão do Empreendimento Financiados, na forma prevista nesta Cláusula, essa exclusão deverá ser imediatamente comunicada ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantia.

4.9.2.1. O Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Garantias sobre a exclusão do Empreendimento Financiados em atraso do rol de Empreendimentos Financiados no mesmo dia em que ocorrer a liberação das garantias referentes a tal Empreendimento

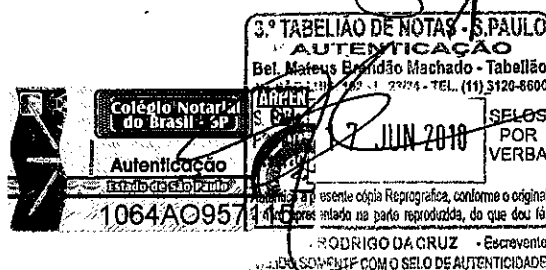


Financiado, de modo que o Agente de Garantias reflita tal exclusão em seu próximo relatório.

4.9.3.

Caso o relatório do Agente de Engenharia indique atraso superior a 90 (noventa) dias ou 20% (vinte por cento) no Cronograma Físico-Financeiro de um Empreendimento Financiado, o que ocorrer primeiro, as solicitações para Demais Liberações para tal Empreendimento Financiado somente dar-se-ão após aprovação de novo Cronograma Físico-Financeiro pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas, com base no procedimento descrito a seguir:

- (a) a Emissora deverá apresentar novo Cronograma Físico-Financeiro ao Agente de Engenharia em até 10 (dez) dias úteis após a emissão do relatório do Agente de Engenharia indicando a ocorrência do atraso, sendo que o prazo de conclusão da obra previsto no novo cronograma não poderá ser posterior ao 7º (sétimo) mês que anteceder à Data de Vencimento das Debêntures;
- (b) o Agente de Engenharia deverá emitir e enviar ao Agente Fiduciário novo relatório, indicando se aprova ou não o novo cronograma apresentado pela Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis após o seu recebimento. O novo relatório deverá ser enviado ao Agente Fiduciário contendo o novo Cronograma Físico-Financeiro e deverá informar:
 - (i) se o Agente de Engenharia aprovou ou não o novo Cronograma Físico-Financeiro; e
 - (ii) se (1) a variação acumulada do INCC nos últimos 12 (doze) meses não superou 5% (cinco por cento); (2) o atraso ocorreu devido a guerras, sabotagens, bloqueios militares, embargo de obra, revoltas, motins, comoções civis ou outros atos de inimigos públicos, greve patronal ou outra perturbação industrial ou trabalhista de âmbito nacional ou regional, que comprovadamente afetaram o cumprimento do Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento em atraso; (3) o atraso ocorreu devido a tempestades, inundações, deslizamentos de terra, raios, terremotos ou outros abalos sísmicos, que comprovadamente afetaram o cumprimento do Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento em atraso; ou (4) o atraso não implica em alteração na data de na conclusão da obra.
- (c) o Agente Fiduciário deverá analisar o novo relatório do Agente de Engenharia e, caso verifique que o Agente de Engenharia:
 - (i) indicou uma das hipóteses previstas na alínea "(b)" "(ii)" acima, deverá aprovar o novo Cronograma Físico-Financeiro e considerar a Emissora adimplente com o andamento das obras do Empreendimento Financiado em questão; ou
 - (ii) não indicou nenhuma das hipóteses previstas na alínea "(b)" "(ii)" acima, deverá submeter o novo Cronograma Físico-Financeiro e o novo relatório emitido pelo Agente de Engenharia à aprovação de Debenturistas que representem ao menos 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, caso (1) os Debenturistas aprovem o novo Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento Financiado em atraso, a Emissora será considerada adimplente com relação ao andamento das obras do Empreendimento Financiado ou (2) os Debenturistas não aprovem o novo Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento Financiado em atraso, o Agente Fiduciário deverá excluir o Empreendimento Financiado em atraso do rol de Empreendimentos Financiados e deverá informar tal exclusão à Emissora. Nesta hipótese, a assembleia que não aprovar o novo Cronograma Físico-Financeiro deverá também deliberar sobre a liberação das garantias oriundas do Empreendimento Financiado Excluído mediante a sua substituição por outras garantias ou mediante depósito do valor equivalente



0000

as liberações efetuadas para o referido Empreendimento Financiado na Conta Centralizadora da respectiva SPE.

- 4.9.4. Na hipótese da alínea "(c)" "(ii)" acima, em que a aprovação do novo Cronograma Físico-Financeiro somente poderá ser dada pelos Debenturistas, observados os prazos de convocação de assembleia de Debenturistas estipulados em lei e nesta Escritura, os Debenturistas deverão receber o novo relatório do Agente de Engenharia com até 10 (dez) dias de antecedência da data de realização da assembleia convocada para sua aprovação.

4.10 **Objeto Social da Emissora**

- 4.10.1. A Emissora tem por objeto social: (i) a compra e venda de imóveis; (ii) o desmembramento ou loteamento de terrenos; (iii) a incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; (iv) a prestação de serviços a terceiros; e (v) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros.

4.11 **Classificação de Risco**

- 4.11.1. As Debêntures obtiveram nota de classificação de risco (*rating*) BBB+ (BBB mais) atribuída pela Agência de Classificação de Risco.

4.12 **Número da Emissão**

- 4.12.1. A presente Escritura de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

4.13 **Banco Mandatário e Agente Escriturador**

- 4.13.1. O banco mandatário e o agente Escriturador da Emissão serão o Banco Bradesco S.A. ("**Banco Mandatário**" ou "**Agente Escriturador**").

CLÁUSULA V. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

5.1 **Data de Emissão**

- 5.1.1. Para todos os efeitos legais, a data da Emissão será o dia 02 de junho de 2010 ("**Data de Emissão**").

5.2 **Espécie**

- 5.2.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real e flutuante, nos termos do artigo 58, parágrafo 2º da Lei das Sociedades por Ações.

5.3 **Forma, Conversibilidade e Comprovação de Titularidade das Debêntures**

- 5.3.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Agente Escriturador e, adicionalmente, para as Debêntures custodiadas no SND, será expedido extrato pela CETIP, em nome dos titulares de tais Debêntures, que servirá de comprovante de sua titularidade.

5.4 **Colocação e Plano de Distribuição**

- 5.4.1. As Debêntures serão objeto de Oferta Restrita para subscrição exclusivamente pelos Debenturistas. A Oferta Restrita será realizada com a intermediação do Coordenador



Líder, sob regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Debêntures, dos termos do Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante da 1ª Emissão Pública da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder.

5.4.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.4.1 acima, no âmbito da Oferta Restrita, (i) somente será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados pelo Coordenador Líder; e (ii) as Debêntures somente poderão ser adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos do art. 3º da Instrução CVM n.º 476.

5.4.3. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula 5.4.

5.4.4. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando estar ciente de que (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura, conforme os termos previstos no Anexo 5.4.4.

5.4.5. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

5.4.6. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

5.5 Data de Vencimento

5.5.1. A Data de Vencimento das Debêntures será no dia 1º de junho de 2015 ("Data de Vencimento").

5.6 Preço de Subscrição e Integralização

5.6.1. O Preço de Subscrição de cada uma das Debêntures será o Valor Nominal Unitário de cada Debênture na Data de Emissão.

5.6.2. A integralização das Debêntures será à vista, na data da subscrição ("Data de Liquidação"), em moeda corrente nacional, uma vez ocorridas as condições previstas na Cláusula 5.6.3 abaixo, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

5.6.3. A integralização das Debêntures pelos Debenturistas, com o conseqüente desembolso de recursos para a Conta de Liquidação, está sujeita à prévia ocorrência das seguintes condições:

- (i) a assinatura desta Escritura, do Contrato de Administração de Contas Vinculadas, dos Contratos de Garantia e do Contrato de Distribuição e Declaração de Investidor Qualificado, bem como a entrega ao Agente Fiduciário das vias originais dos referidos documentos, devidamente inscritos nas competentes Juntas Comerciais e Registros de Títulos e Documentos, conforme aplicável;
- (ii) conclusão do processo de *due diligence* da Emissora de forma satisfatória aos Debenturistas;



- (iii) contratação dos prestadores de serviços, que incluem o Agente Fiduciário, Agente de Engenharia, Agente de Garantias, Banco Mandatário, Agente Escriturador, Banco Depositário, Assessorias Legais e Agência de Classificação de Risco, cujos custos de contratação serão suportados pela Emissora;
- (iv) obtenção pelo Debenturista de toda e qualquer aprovação societária, legal e regulatória necessária para a subscrição das Debêntures;
- (v) inexistência de lei ou regulamento que impeça ou imponha sanções que, a critério do Debenturista, causem um impacto negativo na realização da Emissão;
- (vi) não ocorrência de nenhum dos Eventos de Inadimplemento previstos nesta Escritura;
- (vii) obtenção, por parte da Emissora, de toda e qualquer aprovação societária, legal e regulatória necessária para a Emissão;
- (viii) não ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares que comprovadamente alterem substancialmente e de maneira adversa os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à subscrição e à integralização das Debêntures ou qualquer outro elemento envolvendo a Emissão, que comprovadamente a torne inviável;
- (ix) não ocorrência de caso fortuito ou evento de força maior, que comprovadamente torne inviável a integralização das Debêntures;
- (x) registro das Debêntures na CETIP; e
- (xi) não ocorrência de qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Emissora ou do grupo econômico ao qual pertence a Emissora.

5.6.4. Até que sejam depositados na Conta de Livre Movimentação, os recursos mantidos na Conta de Liquidação poderão, a critério da Emissora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos, devendo os rendimentos líquidos dos investimentos serem direcionados diretamente para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data em que algum pagamento for devido.

5.7 Atualização Monetária e Remuneração

5.7.1. Atualização do Valor Nominal

5.7.1.1. Sobre o Valor Nominal Unitário não incidirá atualização monetária.

5.7.2. Remuneração

5.7.2.1. As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada *pro rata temporis* por dias úteis, capitalizada de um Spread calculado nos termos da Cláusula 5.7.2.4, base 252 dias úteis, calculados *pro rata temporis*, ambos em regime de capitalização composta, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture ou o saldo do Valor Nominal Unitário de cada Debênture (Valor Nominal Unitário remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures desde a Data de Liquidação e pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração").

5.7.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

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

Onde:



JUL 09

R = o valor da remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário de cada Debênture ou saldo do Valor Nominal Unitário da Debênture, informado / calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento

FatorTR = produtório das TRs divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a Data de Liquidação, início de rentabilidade, incorporação, amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:

$$FatorTR = \left[1 + \frac{TR_1}{100} \right]^{\frac{dup_1}{360}} \times \left[1 + \frac{TR_2}{100} \right]^{\frac{dup_2}{360}} \times \dots \times \left[1 + \frac{TR_n}{100} \right]^{\frac{dup_n}{360}}$$

Onde:

TR1, TR2, TR_n = TR das datas-base divulgadas pelo Banco Central do Brasil para o Período de Capitalização, informada com 04 (quatro) casas decimais, considerando-se como data-base o primeiro dia útil de cada mês.

dup = número de dias úteis compreendidos entre a data da TR utilizada e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de dias úteis para o período de vigência da TR utilizada, sendo "dut" um número inteiro.

5.7.2.3. Para fins do cálculo da Remuneração, considerar-se-á a TR do dia 1º (primeiro) de cada mês, anualizada, exceto para o primeiro mês do primeiro Período de Capitalização, que será considerada a TR da Data de Liquidação.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$Fator_{Spread} = \left(1 + \frac{Spread}{100} \right)^{\frac{DP}{N}}$$

Onde:

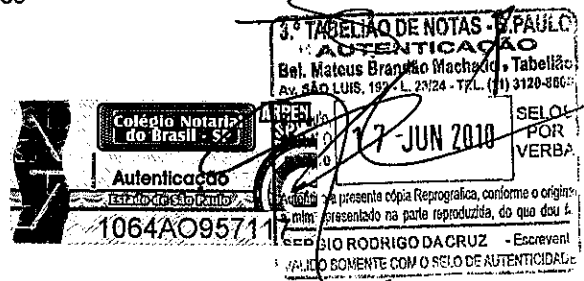
Spread = é o spread ou sobretaxa, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casas decimais.

N = é o número de dias representativo do Spread, sendo "N" um número inteiro.

DP = é o número de dias úteis entre a data de início da rentabilidade ou o último evento e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

5.7.2.4. O cálculo do Spread será realizado pelo Agente Fiduciário, com base nas informações fornecidas pelo Agente de Garantias, e obedecerá aos seguintes critérios:

(i) O Spread a ser aplicado no primeiro Período de Capitalização será o Spread_A. Nos demais períodos de capitalização, o Spread_A incidirá sobre os valores depositados nas Contas Vinculadas e representados por Investimentos Permitidos ao final do Período de



Q Spread é dado pela seguinte fórmula:

Onde:

X

= 0,083 fator da remuneração efetivo anual atribuído às unidades dos Empreendimentos Financiados com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS n.º 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular.

Período de Capitalização i

é o Período de Capitalização atual.

Período de Capitalização i-1

Período de Capitalização imediatamente anterior.

(ii)

Sobre os valores liberados para aplicação em Empreendimentos Financiados aprovados ao final do Período de Capitalização i-1, incidirá o Spread apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$Spread_B = \left\langle \left\{ \left[X \left(\frac{VF1_{i-1}}{VF_{i-1}} \right) + Y \left(\frac{VF2_{i-1}}{VF_{i-1}} \right) \right] \times 100 \right\} \right\rangle$$

Onde:

 $VF1_{i-1}$

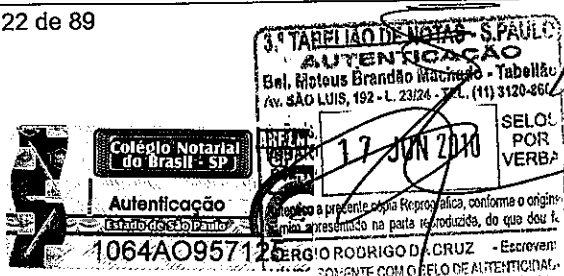
= Somatório do VGV das unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados no último dia útil do Período de Capitalização i-1 com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS n.º 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme apurado pelo Agente de Garantias.

O Somatório do VGV será apurado pelo Agente de Garantias e comunicado ao Agente Fiduciário. Mediante a análise do NBR com a descrição da tipologia de cada unidade, o Agente de Garantias calculará o preço de venda das unidades (por tipo de unidade) baseado nas vendas já realizadas até o momento de aprovação do Empreendimento Financiador, extrapolado para as unidades de mesmo tipo em estoque. No que se refere a unidades (por tipo de unidade) não vendidas até o momento de aprovação do Empreendimento Financiador, o Agente de Garantias utilizará a tabela de vendas do Empreendimento Financiador para informar o preço de venda dessas unidades.

 $VF2_{i-1}$

= Somatório do VGV das unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados no último dia útil do Período de Capitalização i-1 com valor de venda superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS n.º 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém, menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, conforme apurado pelo Agente de Garantias.

O Somatório do VGV será apurado pelo Agente de Garantias e comunicado ao Agente Fiduciário. Mediante a análise do NBR com a descrição da tipologia de cada unidade, o Agente de Garantias calculará o preço de venda das unidades (por tipo de unidade) baseado nas vendas já realizadas até o momento de aprovação do Empreendimento Financiador, extrapolado para as unidades de mesmo tipo em estoque. No que se refere a unidades (por tipo de unidade) não vendidas até o momento de aprovação do Empreendimento Financiador, o Agente de Garantias utilizará a tabela de vendas do Empreendimento



JUN 2010

Financiado para informar o preço de venda dessas unidades.
 $VF_{i-1} = VF1_{i-1} + VF2_{i-1}$ = Somatório do VGV unidades dos Empreendimentos Financiados enquadradas dentro dos limites do SFH no último dia útil do Período de Capitalização i-1.

X = 0,083 fator da remuneração efetiva anual atribuído às unidades dos Empreendimentos Financiados com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS n.º 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular.

Y = 0,103 fator da remuneração efetiva anual atribuído às unidades dos Empreendimentos Financiados com valor de venda superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS n.º 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém, menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.

(iii) Sendo assim, o Spread total a ser utilizado para o cálculo da Remuneração é dado pela seguinte fórmula:

$$Spread = \left[\left(Spread_A \times \frac{SACL_{i-1}}{VN_S} \right) + \left(Spread_B \times \frac{SACP_{i-1}}{VN_S} \right) \right] \times 100$$

Onde:

SACL_i é o saldo nas Contas Vinculadas e dos Investimentos Permitidos no último dia útil do Período de Capitalização i, excluindo remuneração de Investimentos Permitidos.

SACP_i é o somatório no último dia útil do Período de Capitalização i dos recursos liberados para aplicação em Empreendimentos Financiados.

5.7.2.4.1 Cumprir ao Agente Fiduciário informar à CETIP até o 2º (segundo) dia útil anterior ao encerramento de cada semestre o Spread a ser utilizado no semestre subsequente.

5.7.2.4.2 Caso, por qualquer motivo, o Agente Fiduciário deixe de calcular o valor do Spread, nos termos previstos nesta Cláusula 5.7.2.4, o Agente Fiduciário deverá informar a CETIP o Spread válido para o período imediatamente anterior. Caso, ao longo do período para o qual tiver sido adotada a regra prevista nesta Cláusula 5.7.2.4.2, o Agente Fiduciário obtenha o valor do Spread que deveria ter sido adotado nos termos da Cláusula 5.7.2.4, eventual diferença a maior será paga aos Debenturistas, na próxima Data de Pagamento da Remuneração, a título de prêmio, devendo o Agente Fiduciário informar o valor do prêmio a CETIP com até 2 (dois) dias úteis de antecedência.

5.7.2.4.3 Na hipótese prevista na cláusula 5.7.2.4.2 acima, o Agente Fiduciário deverá notificar imediatamente os Debenturistas e a Emissora sobre motivo que impossibilitou o cálculo do Spread. Caso, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que o Spread válido para o período imediatamente anterior tiver sido informado a CETIP, o Agente Fiduciário permaneça impossibilitado de calcular o Spread, este deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da aplicação de medidas para a responsabilização, legal e contratual, do Agente de Garantia, Agente Fiduciário e/ou Emissora, conforme o caso.

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

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



JUN 2010

5.7.3. Pagamento da Remuneração

5.7.3.1. O pagamento da Remuneração será devido semestralmente, sem carência, sempre no (1º) primeiro dia de cada semestre, sendo que o primeiro pagamento será devido em 1º de Dezembro de 2010 e o último pagamento será devido em 1º de Junho de 2015 (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"). Farão jus à Remuneração, aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil imediatamente anterior à data de pagamento da Remuneração.

5.7.3.2. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Liquidação, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, exclusive, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração subseqüente, exclusive.

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

5.7.3.4. A cada pagamento de Remuneração, 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, do Spread de que trata a Cláusula 5.7.2 acima, será devido à Caixa a título de comissão de estruturação e monitoramento, cuja apropriação ocorrerá quando do recebimento da Remuneração pelos Debenturistas. O pagamento da referida comissão de estruturação será liquidado diretamente entre as Partes fora do âmbito da CETIP.

5.7.3.5. Caso a TR não esteja disponível quando da apuração da Remuneração, será aplicada a última TR que estiver disponível na respectiva data, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da TR aplicável.

5.7.3.6. No caso de extinção da TR, ou, se pela superveniência de normas legais ou regulamentares, essa não puder ser utilizada como base de remuneração nas emissões de debêntures ou, ainda, caso se alterem os critérios de sua aplicabilidade nas aludidas emissões, será convocada pelo Agente Fiduciário uma Assembléia Geral de Debenturistas, a ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados da data do evento que der causa à sua convocação, para deliberar, de comum acordo com a Emissora, a nova taxa de juros referencial da Remuneração, devendo as Debêntures ser remuneradas com base nas mesmas taxas diárias produzidas pela TR oficialmente divulgada até a data de deliberação da Assembléia Geral de Debenturistas. Caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar por escrito ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados a partir da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

(i) Utilização do índice de reajuste aplicado às contas do FGTS;

(ii) a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures em circulação, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação ou da última data de pagamento da Remuneração, o que tiver ocorrido por último. As Debêntures adquiridas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última TR divulgada oficialmente; ou



- (iii) a Emissora deverá amortizar a totalidade das Debêntures em circulação, em cronograma a ser estipulado pela Emissora, o qual não excederá o prazo de vencimento inicial das Debêntures. Nesta alternativa, durante o prazo de amortização das Debêntures pela Emissora (a) todos os Debenturistas receberão o pagamento na mesma proporção e (b) a periodicidade do pagamento da Remuneração será mantida, observado que, até a amortização integral das Debêntures, será utilizada uma taxa de remuneração definida pelos Debenturistas e apresentada à Emissora na referida Assembléia Geral de Debenturistas.

5.8 Amortização do Principal

- 5.8.1. A amortização do valor principal se dará em 5 (cinco) parcelas semestrais, iguais e consecutivas, conforme as datas apresentadas pela tabela abaixo (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento do Principal**");

Parcela	Valor	Percentual do Valor Nominal Unitário de cada Debênture	Data de Pagamento da Amortização
1ª	R\$ 60.000.000,00	20%	1º de junho de 2013
2ª	R\$ 60.000.000,00	20%	1º de dezembro de 2013
3ª	R\$ 60.000.000,00	20%	1º de junho de 2014
4ª	R\$ 60.000.000,00	20%	1º de dezembro de 2014
5ª	R\$ 60.000.000,00	20%	1º de junho de 2015

5.9 Prorrogação dos Prazos

- 5.9.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, até o primeiro dia útil subsequente, se o respectivo vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na cidade de São Paulo ou na cidade de São José do Rio Preto, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

5.10 Multa e Juros Moratórios

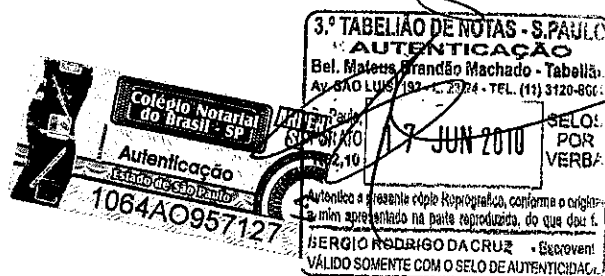
- 5.10.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração devida nos termos desta Escritura, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (a) juros remuneratórios calculados de acordo com a Remuneração sobre o valor do débito, calculados *pro rata tempore die* no período compreendido entre a data em que o pagamento deveria ter sido efetuado e a data em que for efetivamente realizado; (b) multa não compensatória, de 2% (dois por cento); e (c) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.2 abaixo.

5.11 Local de Pagamento

- 5.11.1. Os pagamentos a que fazem jus os Debenturistas serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP para as Debêntures custodiadas no SND.

5.12 Repactuação

- 5.12.1. A critério dos Debenturistas, antes da amortização integral das Debêntures, a Emissão poderá ser repactuada e o pagamento estendido por um período adicional, em termos e condições a serem acordados, em Assembléia Geral de Debenturistas, entre a Emissora



Debenturistas representando pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

5.13 **Imunidade ou Isenção Tributária**

- 5.13.1. Caso qualquer titular de Debêntures goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, referido titular de Debêntures deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento do pagamento referente às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seu pagamento os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

5.14 **Decadência dos Direitos aos Acréscimos**

- 5.14.1. O não comparecimento do titular de Debêntures para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora na data prevista nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe assegurado, todavia, o direito adquirido até a data do respectivo vencimento.

CLÁUSULA VI. GARANTIAS REAIS

6.1 **Constituição e Liberação das Garantias**

- 6.1.1. A Emissora ficará obrigada a constituir as garantias reais referidas nesta Cláusula VI em favor dos Debenturistas. A liberação de garantias obedecerá ao disposto na Cláusula 4.6.2 acima.

6.2 **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Vinculadas**

- 6.2.1. As obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura serão garantidas pela cessão fiduciária de Recebíveis e Contas Vinculadas, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o qual prevê:

(i) a cessão fiduciária em garantia de:

- (a) 100% (cem por cento) dos Recebíveis decorrentes de Empreendimentos Financiados, cuja análise de crédito efetuada pelo Agente de Garantias tenha sido aprovada, excetuados os Recebíveis Associativos; e/ou
- (b) 100% (cem por cento) dos Recebíveis Associativos decorrentes de Empreendimentos Financiados; e/ou
- (c) Recebíveis em Análise decorrentes de Empreendimentos Financiados que não apresentem atraso no pagamento pelos respectivos adquirentes, no momento da cessão, observado o disposto na Cláusula 6.2.1.1 abaixo; e/ou
- (d) excepcionalmente, a fim de satisfazer o Percentual Garantido, Recebíveis Elegíveis que não sejam decorrentes de Empreendimentos Financiados, desde que aprovados pelo Agente de Garantias, no limite de até 20% (vinte por cento) do Valor Atribuído aos Recebíveis, sendo que, dentre eles, os Recebíveis Não Performados não poderão exceder o limite de 10% (dez por cento) do Valor Atribuído aos Recebíveis.

(ii) a cessão fiduciária das Contas Vinculadas e dos recursos nelas depositados.

- 6.2.1.1. A cessão fiduciária de Recebíveis em Análise deverá respeitar os seguintes limites máximos para a composição do Percentual Garantido:



Onde:

VRA significa o Valor Atribuído aos Recebíveis decorrentes de Recebíveis em Análise

VTRC significa o Valor Atribuído aos Recebíveis decorrentes do total dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos desta Escritura.

Limite significa os seguintes valores máximos:

- (i) para os contratos celebrados antes da Data de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.2.1.3 abaixo:

Evento de Cálculo ⁽ⁱ⁾	Limite
primeira e segunda Verificações do Percentual Garantido	1,0
terceira, quarta e quinta Verificações do Percentual Garantido	0,50
sexta, sétima e oitava Verificações do Percentual Garantido	0,25
nona, décima e décima primeira Verificações do Percentual Garantido	0,125
décima segunda Verificação do Percentual Garantido	Zero

⁽ⁱ⁾ conforme atestado pelo Agente de Garantias para a respectiva Verificação do Percentual Garantido

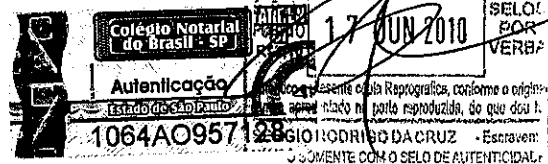
- (ii) para os contratos celebrados a partir da Data de Emissão, inclusive, o Limite corresponderá ao valor de 0,4 (quatro décimos), conforme atestado pelo Agente de Garantias para o cálculo do Percentual Garantido, observado o disposto nas Cláusulas 6.2.1.2 e 6.2.1.3 abaixo.

6.2.1.2. Após o 48º (quadragésimo - oitavo) mês contado da Data de Emissão, os Recebíveis em Análise não poderão ser considerados para o cálculo do Percentual Garantido.

6.2.1.3. Qualquer Recebível em Análise terá o prazo de 12 (doze) meses após o primeiro pagamento realizado pelo mutuário para ser aprovado pelo Agente de Garantias, sendo que, na hipótese de aprovação, para efeitos de composição do Percentual Garantido, será valorado a 100% (cem por cento) do seu valor de face. Caso, após tal prazo, o Recebível em Análise não seja aprovado pelo Agente de Garantias, ele será valorado a 0% (zero) do seu valor de face, devendo a Emissora garantir o cumprimento do Percentual Garantido conforme os termos desta Escritura.

6.2.2. Uma vez celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o mesmo formalizará a cessão fiduciária, em favor dos Debenturistas, (i) dos Recebíveis Cedidos; e (ii) de todos os direitos, atuais e futuros, com relação às Contas Vinculadas e dos recursos nelas depositados, nos termos desta Escritura.

6.2.3. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis identificará e descreverá os Recebíveis objeto de cessão fiduciária, incluindo: (i) a identificação dos respectivos empreendimentos imobiliários, contendo, ao menos, sua localização, denominação e número de matrícula no respectivo cartório de registro de imóveis; (ii) a individualização das contrapartes devedoras dos Recebíveis, incluindo: (a) o valor total dos Recebíveis devidos por cada contraparte; (b) no caso de pessoas físicas, o nome completo, documento de identidade e CPF; e (c) no caso de pessoas jurídicas, denominação completa da sociedade e CNPJ.



6.2.3.1. A Emissora e as SPES deverão comunicar aos adquirentes e comprovar tal comunicação ao Agente Fiduciário sempre que os recebíveis relativos à aquisição das respectivas unidades imobiliárias tiverem sido cedidos fiduciariamente nos termos desta Escritura, por meio (i) da inclusão de cláusula expressa nos contratos de venda das respectivas unidades, no caso de Recebíveis Cedidos decorrentes de contratos assinados após a Data de Emissão; ou (ii) da inclusão de advertência expressa nos boletos bancários relativos aos pagamentos vincendos, no caso de Recebíveis Cedidos de vendas já realizadas antes da Data de Emissão; ou (iii) celebração com os adquirentes de instrumentos de ciência e concordância.

6.2.4. A Emissora contratará e manterá contratado o Agente de Garantias para desempenhar as atividades a ele atribuídas no item (iv) da Cláusula I acima, incluindo, mas não se limitando a, realizar a análise e avaliação de crédito dos Recebíveis que serão dados em garantia nos termos desta Escritura e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Para essa finalidade, obriga-se a Emissora ainda a (a) manter o Agente de Garantias informado acerca da relação completa de Empreendimentos Financiados, devendo informá-lo acerca de qualquer inclusão ou exclusão, em até 5 (cinco) dias úteis do evento respectivo; e (b) fornecer ao Agente de Garantias, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, os documentos e informações listados no Anexo 6.2.4.

6.2.5. O Agente Fiduciário deverá verificar, mensalmente, a partir da Primeira Liberação de Recursos da Emissão para a Conta de Livre Movimentação, se a cessão fiduciária em garantia de Recebíveis Cedidos satisfaz o Percentual Garantido em relação ao montante liberado para aplicação em Empreendimentos Financiados (cada verificação, doravante designada "**Verificação do Percentual Garantido**"). Os procedimentos de Verificação do Percentual Garantido deverão obedecer ao disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

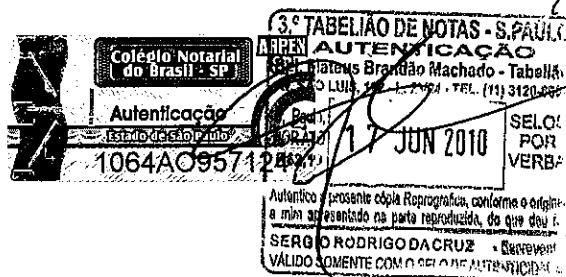
6.2.5.1. Tendo o Agente Fiduciário realizado a verificação acima mencionada, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis será aditado, se necessário, de forma a assegurar o cumprimento do Percentual Garantido e dos critérios de composição de Recebíveis, conforme o procedimento previsto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

6.2.5.2. Em qualquer hipótese, os Recebíveis Cedidos deverão satisfazer o Percentual Garantido durante todo o prazo de vigência das Debêntures.

6.2.5.3. Para efeitos de composição do Percentual Garantido, os Recebíveis Cedidos serão considerados pelos seguintes valores ("**Valores Atribuídos aos Recebíveis**"):

- (i) Recebíveis Elegíveis Performados ou Não Performados decorrentes da venda de unidades imobiliárias de Empreendimentos Financiados ou não, cuja análise de crédito tenha sido aprovada pelo Agente de Garantias: 100% (cem por cento) do valor de face;
- (ii) Recebíveis em Análise: 80% (oitenta por cento) do valor de face, observado o disposto nas Cláusulas 6.2.1.1, 6.2.1.2 e 6.2.1.3 acima; e
- (iii) Recebíveis Associativos: 110% (cento e dez por cento) do valor de face.

6.2.6. Fica ressalvado que, ainda que o Avanço Mínimo esteja sendo atendido, se o atraso de progresso físico da obra, conforme atestado pelo Agente de Engenharia, for igual ou superior a 10% (dez por cento), mas em nenhuma hipótese superior a 20% (vinte por cento) da obra acabada (100%) ou 90 (noventa) dias em relação ao Cronograma Físico-Financeiro, o que ocorrer primeiro, o valor referente ao Valor Atribuído ao Recebível, conforme calculado pelo Agente de Garantia, será computado por 80% (oitenta por cento) dos valores previstos para o Valor Atribuído ao Recebível nos itens (i), (ii) e (iii) da cláusula 6.2.5.3 acima, para efeito de composição do Percentual Garantido. Caso o atraso seja superior a 20% (vinte por cento) da obra acabada (100%) ou 90 (noventa) dias conforme Cronograma Físico-Financeiro, o que ocorrer primeiro, o valor do respectivo Valor Atribuído ao Recebível será reduzido a zero.



6.2.6. O Agente de Engenharia deverá enviar, mensalmente, ao Agente de Garantias, o último relatório disponível acerca do progresso físico da obra.

6.2.7. Fica ressalvado ainda que, os Recebíveis Cedidos decorrentes de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados ou não, cujas parcelas devidas pelos adquirentes contem com atraso de pagamento entre 31 (trinta e um) e 90 (noventa) dias, inclusive, a contar da data original para pagamento, terão Valor Atribuído ao Recebível equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor Atribuído ao Recebível calculado nos termos dos itens (i), (ii) e (iii) da Cláusula 6.2.5.3 acima. Os Recebíveis Cedidos, cujas parcelas devidas pelos adquirentes contem com atraso com relação à sua data de pagamento original superior a 90 (noventa) dias deverão ser excluídos do rol de Recebíveis Elegíveis para fins do cálculo do Percentual de Garantia.

6.2.8. Excepcionalmente, em caso de insuficiência de Recebíveis Cedidos, a Emissora deverá satisfazer o Percentual Garantido mediante depósito de valores em dinheiro na Conta Centralizadora da Emissora para retenção até que tais valores possam ser substituídos por Recebíveis Elegíveis adequados ou mediante a constituição de outras garantias reais previamente aceitas pelos Debenturistas reunidos em Assembléia Geral de Debenturistas, conforme representados pelo Agente Fiduciário.

6.3 Alienação Fiduciária de Quotas

6.3.1. Será celebrado também, nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que formalizará a alienação fiduciária pela Emissora, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social das SPEs.

6.4 Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo de Renda Fixa

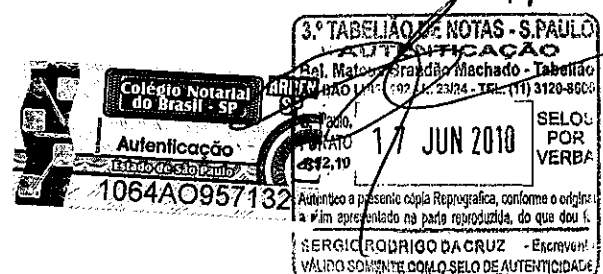
6.4.1. Adicionalmente, será celebrado, nesta data, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo, ele formalizará a alienação fiduciária pela Emissora e/ou pelas SPEs em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento em Renda Fixa detidas pela Emissora e/ou pelas SPEs.

CLÁUSULA VII. RESGATE ANTECIPADO, AQUISIÇÃO DAS DEBÊNTURES PELA EMISSORA, VENCIMENTO ANTECIPADO E PRÉ-PAGAMENTO COMPULSÓRIO.

7.1 Resgate Antecipado

7.1.1. As Debêntures poderão ser resgatadas, parcial ou integralmente e/ou amortizadas antecipadamente, sendo que, no caso da amortização antecipada, essa deverá abranger a totalidade das Debêntures em circulação e limitar-se a 90% (noventa por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, a qualquer tempo, mediante publicação de Aviso aos Debenturistas e envio de notificação ao Agente Fiduciário e à CETIP, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data pretendida para pagamento do resgate e/ou amortização, nas seguintes hipóteses:

- (i) Se até o último dia do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, pagando um prêmio de 1,5% (um e meio por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas e/ou amortizadas antecipadamente; ou
- (ii) Se a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês até o último dia do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, pagando um prêmio de 1,0% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas e/ou amortizadas antecipadamente; ou



(iii) Se a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês até o último dia do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, pagando um prêmio de 0,5% (meio por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas e/ou amortizadas antecipadamente; ou

(iv) Se a partir do primeiro dia do 31º (trigésimo primeiro) mês contado da Data de Emissão, sem prêmio.

7.1.2. O resgate antecipado, total ou parcial, será feito por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, diminuído da parcela que já tenha sido amortizada na data do resgate, acrescido do valor da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente devida até a data do resgate, juntamente com o prêmio acima estabelecido.

7.1.3. No caso de resgate antecipado parcial, este se realizará mediante sorteio, nos termos do parágrafo 1º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. O sorteio será dispensado caso haja apenas um Debenturista.

7.1.4. Qualquer hipótese de resgate antecipado parcial das Debêntures registradas no SND ocorrerá de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP, por meio de "operação de compra e de venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura ou qualquer outra formalidade.

7.2 Evento de Inadimplemento e Evento de Vencimento Antecipado

7.2.1. Os seguintes eventos serão considerados Eventos de Inadimplemento das Debêntures:

(i) liquidação, dissolução, pedido de auto-falência, independente do deferimento pelo juízo, ou de falência contra a Emissora ou qualquer uma de suas controladas, não elidido no prazo legal, decretação de falência ou de qualquer figura semelhante que venha a ser criada por lei, da Emissora ou qualquer uma de suas controladas;

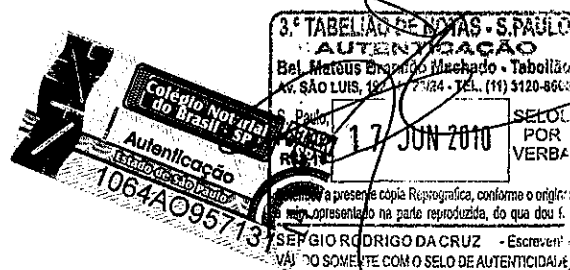
(ii) propositura, pela Emissora ou por qualquer uma de suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independente de requerimento ou obtenção de homologação do plano, ou ainda, ingresso, pela Emissora, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independente de deferimento de processamento pelo juízo;

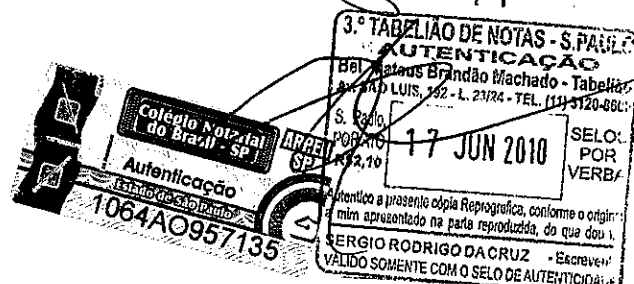
(iii) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer SPE, de obrigação pecuniária assumida perante Debenturistas e/ou prevista na legislação em vigor em relação aos Debenturistas;

(iv) protestos de títulos contra a Emissora ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora na data da transação, à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora ou ainda se for validamente contestado em juízo ou forem prestadas garantias em juízo, conforme o caso;

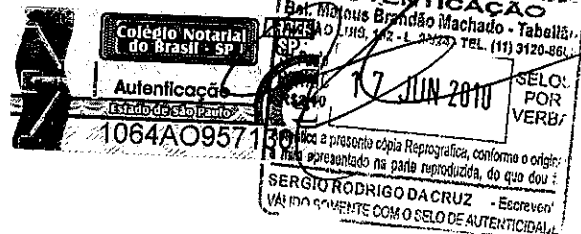
(v) descumprimento, pela Emissora ou SPEs, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas perante Debenturistas e/ou na legislação em vigor em relação aos Debenturistas;

(vi) inadimplemento ou vencimento antecipado de qualquer dívida financeira da Emissora ou suas controladas em valor unitário ou agregado igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora de acordo com as últimas Informações Trimestrais





- pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas no âmbito da Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para este fim, em observância ao quorum previsto na Cláusula 11.8 abaixo;
- (xx) declaração de nulidade de qualquer garantia constituída para garantir o pagamento das Debêntures, sem que haja sua substituição, em montante igual ao originalmente estabelecido, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da Emissora da declaração de nulidade;
- (xxi) solicitação, pela Emissora ou qualquer SPE, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas com credores que representem mais de 3/5 (três quintos) do total de sua dívida;
- (xxii) perda, por qualquer motivo, extinção, revogação ou caducidade de autorização, licença, concessão ou qualquer outra modalidade de aprovação regulatória necessária à exploração de empreendimentos a serem financiados com recursos da Emissão, que afete de maneira relevante a atividade da Emissora e das SPEs que desenvolvam tais empreendimentos, sem que a Emissora resgate a parcela dos recursos que financiariam os empreendimentos afetados;
- (xxiii) inclusão, em acordo societário ou estatuto social da Emissora, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que limitem ou cerceiem o controle das SPEs que desenvolvam empreendimentos financiados com recursos da Emissão, pela Emissora e, quando for o caso, pela sócia que alienar suas quotas como garantia das obrigações decorrentes da Emissão, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras assumidas perante os Debenturistas;
- (xxiv) incorporação, fusão ou cisão ou qualquer outra reorganização societária envolvendo as SPEs, seja esta reorganização estritamente societária ou realizada mediante disposição de ativos relevantes, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, observado o quorum previsto na Cláusula 11.8 abaixo;
- (xxv) emissão de quaisquer valores mobiliários por qualquer das SPEs, para subscrição pública ou privada, ou criação de novas classes de ações da Emissora ou de qualquer das SPEs, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, observado o quorum previsto na Cláusula 11.8 abaixo;
- (xxvi) redução do capital social da Emissora ou de qualquer das SPEs que receba recursos da Emissão ou distribuição de reservas de capital ou de lucro da SPE antes da quitação da parcela da Emissão nela investida sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, observado o quorum previsto na Cláusula 11.8 abaixo, exceto redução de capital realizada para a liberação de recursos das Contas Centralizadoras das SPEs ou Contas Centralizadoras Crédito Associativo das SPEs para a Conta Centralizadora da Emissora;
- (xxvii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxviii) os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutíveis, no todo ou em parte, nos termos da legislação aplicável;
- (xxix) se a classificação de risco da Emissão for rebaixada para um *rating* inferior ao equivalente à classificação "BBB" da Fitch, escala nacional, salvo se a Emissora em até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do rebaixamento da classificação de



risco, apresentar novas garantias de forma a manter a classificação de risco da Emissão em, no mínimo, equivalente à classificação "BBB" da Fitch ou ao equivalente de outra agência contratada;

- (xxx) pagamento e distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio e outros proventos relacionados às quotas de quaisquer SPEs que desenvolvam Empreendimentos Financiados com recursos da Emissão, desde que tal pagamento não seja exclusivamente para o pagamento da Remuneração e amortização das Debêntures; e
- (xxxi) salvo mediante a prévia anuência dos Debenturistas ou de outra forma previsto nesta Escritura, alienação, cessão ou transferência de bens do ativo permanente consolidado da Emissora (conforme Nota Explicativa 6 das Demonstrações Financeiras da Emissora) ou das SPEs, de modo individual ou agregado, cujo produto da alienação, cessão ou transferência não seja utilizado para quitação da parcela da dívida investida em tais ativos.

- 7.2.2. O Agente Fiduciário deverá no prazo de 2 (dois) dias úteis contados do conhecimento da caracterização de um dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.2.1 acima (a) instruir o Banco Depositário para que proceda ao bloqueio da Conta Centralizadora da SPE envolvida ou, no caso de Evento de Inadimplemento que envolva diretamente a Emissora, para que proceda ao bloqueio da Conta Centralizadora da Emissora; e (b) enviar à Emissora notificação (x) informando acerca do bloqueio previsto no item (a) acima, e (y) para os Eventos de Inadimplemento que não prevejam prazo de remediação específico (onde o Agente Fiduciário deverá observar tal prazo específico), concedendo-lhe o prazo de 10 (dez) dias corridos para remediar e comprovar ao Agente Fiduciário a remediação do Evento de Inadimplemento verificado.
- 7.2.3. Caso a Emissora comprove ao Agente Fiduciário a integral remediação do Evento de Inadimplemento, no prazo previsto na Cláusula 7.2.2 ou no prazo de remediação específico, se aplicável, o Agente Fiduciário deverá providenciar o imediato desbloqueio da(s) Conta(s) Centralizadora(s) bloqueada(s) nos termos da Cláusula 7.2.2.
- 7.2.4. Caso a Emissora não comprove ao Agente Fiduciário a integral remediação do Evento de Inadimplemento, no prazo previsto na Cláusula 7.2.2, ficará então caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado, devendo o Agente Fiduciário proceder da seguinte forma:
 - (a) em ocorrendo uma das hipóteses previstas nos itens (i), (ii); (iii); (iv); (vii), (viii), (xi), (xii); (xiii); (xiv), (xv), (xvii), (xviii), (xix), (xx), (xxi), (xxii), (xxiv), (xxv), (xxvi), (xxvii), (xxviii), (xxx) e (xxxi) da Cláusula 7.2.1 acima, imediatamente declarar o vencimento antecipado das Debêntures; ou
 - (b) em ocorrendo qualquer das demais hipóteses previstas na Cláusula 7.2.1 acima, convocar Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado o quorum previsto na Cláusula 11.8 abaixo, hipótese em que o Agente Fiduciário deverá imediatamente declarar o vencimento antecipado das Debêntures.
- 7.2.4.1. O Agente Fiduciário deverá ainda declarar o vencimento antecipado das Debêntures, caso, por qualquer motivo, a Assembléia Geral de Debenturistas deixe de acontecer no prazo de 30 (trinta) dias da data de sua convocação, nos termos do item (b) acima.
- 7.2.4.2. Independentemente de qualquer comunicação do Agente Fiduciário, será havida como data de vencimento antecipado, a data em que for declarado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.2.4 ("**Data de Vencimento Antecipado**").
- 7.2.5. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*,

3.ª TABELA DE NOTAS - S. PAULO
 AUTENTICAÇÃO
 Colégio Notarial do Brasil - SP
 Autenticação
 1064A0957134
 17 JUN 2010
 SERGIOR DRIGODACRUZ - Escrivão
 SELO POR VERBA

desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento Antecipado. O pagamento dos valores inacionais desta Cláusula será realizado em até 15 (quinze) dias contados da Data de Vencimento Antecipado.

7.2.6. As Debêntures objeto de declaração de vencimento antecipado serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

7.3 Índices Financeiros

7.3.1. Os Índices Financeiros da Emissora, a serem calculados de acordo com as Informações Trimestrais (ITR) e as Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) deverão atender aos seguintes valores mínimos:

(i) "Índice 1":

$\frac{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0,7$

(ii) "Índice 2":

$\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}}{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}} \geq 1,3$
--

ou

$\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}}{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}} < 0$

(iii) "Índice 3" (e, em conjunto com o Índice 1 e o Índice 2, "Índices Financeiros"):

$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira Líquida}} \geq 1,20$

ou

$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira Líquida}} < 0 \text{ (Sendo EBITDA} > 0 \text{)}$
--

Onde:

- Dívida Líquida = Somatório das dívidas da Emissora em bases consolidadas, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros, emissões de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, menos as Disponibilidades.
- Disponibilidades = Montantes de caixa e de fundo mantidos em contas bancárias e em aplicações financeiras de liquidez imediata.
- Dívidas SFH e FGTS = Somatória das dívidas da Emissora e sociedades nas quais detenha participação (proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas), calculadas com base nas mais recentes demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, que sejam: (a) contratadas de acordo com as regras do SFH, incluindo com fonte em recursos do SBPE e FGTS; e (b) decorrentes da Emissão.



Patrimônio Líquido	=	Patrimônio Líquido da Emissora, excluídos os valores da conta de Reservas de Reavaliação, se houver.
EBITDA		Lucro antes do Resultado Financeiro Líquido, do Imposto de Renda e Contribuição Social, Depreciações e Amortizações referente aos últimos 12 meses.
Despesa Financeira Líquida		Corresponde à diferença entre as despesas e receitas financeiras referentes aos últimos 12 meses.
EBIT	=	Lucros antes de juros, impostos.
Total de Recebíveis:		Créditos perante clientes provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais já concluídas e entregues, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção), e conseqüentemente não entregues, são aplicados os procedimentos de percentual de conclusão de obra.
Estoque Pronto:		Valor apresentado na conta "estoques" do balanço patrimonial consolidado da Emissora como "unidades concluídas".

7.3.2. Os Índices Financeiros serão calculados pelo Agente Fiduciário trimestralmente, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da publicação, pela CVM, das suas Informações Trimestrais da Emissora.

7.3.3. Os Índices Financeiros e respectivos valores mencionados nesta Cláusula 7.3 foram estabelecidos com base no método contábil *Percentage of Completion* – POC, sendo aplicáveis apenas às premissas e critérios neles estabelecidos. Em caso de alteração nas práticas contábeis que altere a forma de cálculo dos índices acima ou, ainda, a forma de utilização ou métodos e critérios aplicáveis ao método contábil *Percentage of Completion* – POC, as partes deverão discutir novos índices e/ou valores em substituição àqueles previstos nesta Cláusula 7.3, desde que mantidos, sempre que possível, premissas e critérios semelhantes aqueles estabelecidos pelo *Percentage of Completion* – POC.

7.3.4. Conforme previsto na Cláusula 7.2.1 acima, o descumprimento dos Índices Financeiros, nas respectivas datas de apuração, será considerado um Evento de Inadimplemento e poderá acarretar um Evento de Vencimento Antecipado, na forma da Cláusula 7.2.2 acima.

7.4 Pré-Pagamento Compulsório

7.4.1. Na hipótese de o total de Empreendimentos Financiados que estejam em descumprimento do Avanço Mínimo de execução do Cronograma Físico-Financeiro supere, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures, um número de empreendimentos correspondentes a 30% (trinta por cento) do total de Empreendimentos Financiados e desde que o Agente Fiduciário não tenha, nos termos da Cláusula 7.2.2 acima, declarado Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado, nem, por outro lado, tenha a seu exclusivo critério optado por renunciar às prerrogativas aqui previstas, todos os Recebíveis Cedidos depositados daí por diante nas Contas Vinculadas deverão ser utilizados para a amortização antecipada e compulsória do saldo devedor das Debêntures correspondentes aos Empreendimentos Financiados em atraso, sem prejuízo da obrigação da Emissora de, em caso de insuficiência de tais Recebíveis Cedidos, pagar diretamente o valor remanescente nas datas originais de vencimento do Serviço da Dívida.



CLÁUSULA VIII. MOVIMENTAÇÃO DAS CONTAS VINCULADAS

8.1 Contas Vinculadas

8.1.1. Cada uma das Contas Vinculadas será utilizada e administrada de acordo com a sua finalidade, seguindo os procedimentos indicados nesta Escritura e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

8.2 Conta de Liquidação

8.2.1. A Conta de Liquidação tem como função exclusiva receber o depósito dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, os quais serão aplicados nos Empreendimentos Financiados nos termos desta Escritura.

8.2.2. A transferência dos recursos depositados na Conta de Liquidação para a Conta de Livre Movimentação, para a Conta de Aporte e/ou para a Conta Centralizadora Crédito Associativo, conforme o caso, observará as regras descritas nesta Escritura e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

8.3 Contas Centralizadoras

8.3.1. As Contas Centralizadoras têm como função exclusiva:

(i) no caso das Contas Centralizadoras das SPEs, receber todas as quantias devidas às SPEs (a) por adquirentes das unidades imobiliárias originadoras de Recebíveis Cedidos; e (b) decorrentes da verificação de Hipóteses de Exclusão, conforme aplicável, previstas na Cláusula 4.6.2 acima; e

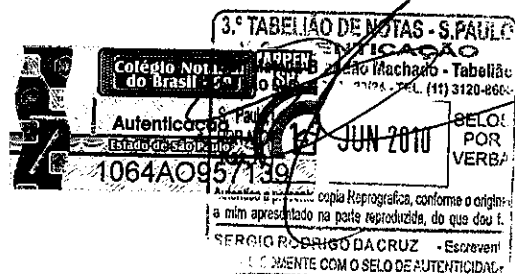
(ii) no caso da Conta Centralizadora da Emissora, receber todas as quantias (a) a serem transferidas pelas SPEs à Emissora, na forma da Cláusula 8.3.1.1 abaixo, provenientes dos depósitos realizados nas Contas Centralizadoras das SPEs para a exclusão de Empreendimentos Financiados, na forma da Cláusula 4.6.2 acima; e (b) relativas ao redirecionamento de pagamentos não decorrentes de Empreendimentos Financiados, conforme previsto na Cláusula 8.3.2.2 abaixo.

8.3.1.1. As transferências de recursos a serem realizadas pelas SPEs à Emissora, na hipótese prevista na Cláusula 8.3.1, item (ii) acima, dar-se-ão na forma de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma admitida na legislação em vigor.

8.3.2. Com exceção dos pagamentos relativos a Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados que não sejam decorrentes de Empreendimentos Financiados, todos os pagamentos relativos aos Recebíveis Cedidos deverão ser realizados em moeda corrente nacional, exclusivamente nas Contas Centralizadoras das SPEs. A Emissora e/ou as SPEs deverão ainda ceder novos Recebíveis Elegíveis sempre que necessário ao atendimento do Percentual Garantido.

8.3.2.1. Caso, por qualquer motivo, a Emissora e as SPEs recebam pagamentos relativos aos Recebíveis Cedidos referidos na Cláusula 8.3.2 em outras contas que não as Contas Centralizadoras das SPEs, a Emissora deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da constatação do referido pagamento, fazer com que as SPEs redirecionem tais pagamentos para as Contas Centralizadoras das SPEs.

8.3.2.2. Não obstante o disposto na Cláusula 8.3.2, a Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora da Emissora os valores de todos e quaisquer pagamentos relativos a Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados cedidos fiduciariamente conforme os termos desta Escritura e não decorrentes de Empreendimentos Financiados, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do respectivo pagamento.



8.3.3. Os recursos depositados na Conta Centralizadora da Emissora poderão ser utilizados pela Emissora para financiar novos Empreendimentos Elegíveis, mediante observância das condições de Liberação e demais procedimentos previstos na Cláusula 4.7 acima.

8.3.4. As seguintes regras deverão ser observadas com relação à transferência das quantias arrecadadas nas Contas Centralizadoras e aplicadas em Investimentos Permitidos para a Conta de Livre Movimentação:

(i) até o 30º (trigésimo) mês após a Data de Emissão, as quantias arrecadadas nas Contas Centralizadoras e/ou os montantes provenientes das Contas Centralizadoras aplicados em Investimentos Permitidos deverão ser, observados os recursos comprometidos para o financiamento de Empreendimento Financiados, nos termos da Cláusula 4.7.3 acima e mediante solicitação da Emissora, transferidos para a Conta de Livre Movimentação, considerando-se os prazos previstos nesta Escritura e desde que o Percentual Garantido continue satisfeito mesmo após a respectiva transferência de recursos e que nenhum Evento de Inadimplemento tenha ocorrido ou tenha ocorrido e tenha sido plenamente sanado, no prazo de cura estabelecido, se for o caso; e

(ii) do 31º (trigésimo primeiro) mês da Data de Emissão em diante, uma vez transferido os valores mencionados na Cláusula 8.4.2 abaixo para a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, eventual saldo remanescente nas Contas Centralizadoras e/ou montantes provenientes das Contas Centralizadoras aplicados em Investimentos Permitidos deverão ser, observados os recursos comprometidos para o financiamento de Empreendimento Financiados, nos termos da Cláusula 4.7.3 acima e mediante solicitação da Emissora, transferidos, até a Data de Pagamento de Remuneração e Data de Pagamento de Principal, para a Conta de Livre Movimentação, considerando-se os prazos previstos nesta Escritura, e desde que o Percentual Garantido continue satisfeito mesmo após a respectiva transferência de recursos e que nenhum Evento de Inadimplemento tenha ocorrido ou tenha ocorrido e tenha sido plenamente sanado, no prazo de cura estabelecido, se for o caso, sendo que este procedimento se repetirá sucessivamente após cada Data de Pagamento de Remuneração e Data de Pagamento de Principal.

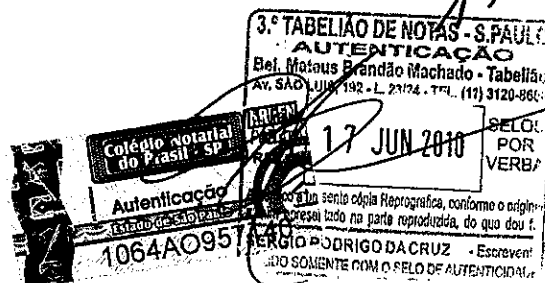
8.4 Conta de Pagamento do Serviço da Dívida

8.4.1. A Conta de Pagamento de Serviço da Dívida tem como função exclusiva receber o depósito dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida, nos termos e condições estabelecidos nesta Escritura.

8.4.2. Até o 5º (quinto) dia útil após o início de cada Período de Capitalização, o Agente Fiduciário deverá calcular e informar à Emissora o saldo da diferença entre (a) o valor da Remuneração estimada devida pela Emissora na Data de Pagamento de Remuneração subsequente e o valor da amortização do principal devida pela Emissora na Data de Pagamento de Principal subsequente; e (b) o valor dos rendimentos líquidos dos Investimentos Permitidos detidos pela Emissora.

8.4.3. A Emissora deverá assegurar que a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida disponha de recursos suficientes para o pagamento de Serviço da Dívida com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data em que qualquer pagamento seja devido.

8.4.4. Se por qualquer motivo a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida não dispuser de fundos suficientes necessários ao pagamento do Serviço da Dívida em determinada Data de Pagamento de Remuneração ou Data de Pagamento de Principal, conforme o caso, e não houver saldo nas Contas Vinculadas e/ou montantes suficientes provenientes das Contas Vinculadas aplicados em Investimentos Permitidos para tal fim, a Emissora deverá, após notificada pelo Agente Fiduciário, providenciar em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da notificação, o depósito das quantias necessárias ao pagamento devido na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida.



8.5 Contas Centralizadoras Crédito Associativo

8.5.1. As Contas Centralizadoras Crédito Associativo têm por finalidade receber (a) todos os recursos recebidos pela Emissora da Caixa em decorrência de Recebíveis Associativos; (b) todas as quantias devidas às SPEs por adquirentes das unidades imobiliárias originadoras de Recebíveis Cedidos que não tenham aderido ao Crédito Associativo; (c) os recursos das Liberações realizadas para o Empreendimento Associativo em questão que excedam o Valor Inicial Exigido; e (d) dos recursos transferidos da Conta de Aporte.

8.5.1.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de (a) pelo menos 1 (um) Contrato Associativo; e (b) do Contrato de Aporte de cada Empreendimento Associativo, de forma a comprovar a indicação da Conta Centralizadora Crédito Associativo da respectiva SPE para o recebimento dos recursos provenientes da Conta de Aporte e dos Recebíveis Associativos.

8.5.2. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora Crédito Associativo de titularidade de uma SPE serão liberados para a respectiva Conta de Livre Movimentação, na forma da Cláusula 4.8.2.2 acima. Quaisquer valores que excederem as Liberações a que fizer jus o Empreendimento Associativo deverão ser mantidos na Conta Centralizadora Crédito Associativo até que seja atingido o valor do somatório das Liberações realizadas para o respectivo Empreendimento Associativo, devendo ser aplicado o disposto na Cláusula 4.6.2.1 acima, observado o cumprimento do Percentual Garantido.

8.6 Conta de Aporte

8.6.1. As Contas de Aporte terão por objetivo exclusivamente receber o depósito do Valor Inicial Exigido.

8.6.1.1. Os montantes mantidos nas Contas de Aporte deverão ser transferidos para as Contas Centralizadoras Crédito Associativo vinculadas ao respectivo Empreendimento Associativo, nos termos da Cláusula 4.8.2.1.

8.7 Aplicação em Investimentos Permitidos

8.7.1. Enquanto não necessários às destinações previstas nesta Escritura, os recursos mantidos na Conta de Liquidação, nas Contas Centralizadoras, na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, nas Contas de Aporte e nas Contas Centralizadoras Crédito Associativo poderão ser, por meio das respectivas Contas de Investimento e a critério da Emissora, aplicados nos Investimentos Permitidos, observados os termos desta Escritura, devendo os rendimentos líquidos dos Investimentos Permitidos serem direcionados diretamente para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data em que algum pagamento for devido.

CLÁUSULA IX. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1 A Emissora está adicionalmente obrigada a fornecer ao Agente Fiduciário:

(I) Na mesma data de sua divulgação, mas sempre antes de 30 (trinta) de abril de cada ano, nos termos da legislação aplicável, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, assim como, após o término de cada trimestre, cópia de suas informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, ambas acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes registrados na CVM, dentro do prazo legal. As informações referidas neste inciso deverão ser acompanhadas de relatório demonstrando a apuração dos Índices Financeiros, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, bem como de declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das disposições constantes desta Escritura;



- (ii) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que, razoavelmente, venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura e da Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983;
- (iii) dentro de 5 (cinco) dias úteis, cópias das informações periódicas e eventuais previstas na Instrução CVM n.º 202, ou normativo que venha a substituí-la, com a mesma periodicidade prevista para o envio dessas informações à CVM;
- (iv) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, assim como atas de assembléias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, nos mesmos prazos previstos na Instrução CVM n.º 202 ou normativo que venha a substituí-la, ou, se ali não previstos, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que forem (ou deversem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
- (v) desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer Evento de Inadimplemento, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data do descumprimento;
- (vi) em até 10 (dez) dias úteis da respectiva solicitação, qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, incluindo, mas sem se limitar à comprovação da utilização dos Recursos da Emissão nos Empreendimentos para os quais os Recursos da Emissão tenham sido liberados;
- (vii) em até 5 (cinco) dias úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em efeito relevante adverso aos negócios, à situação financeira e ao resultado das operações da Emissora;
- (viii) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário; e
- (ix) em até 30 (trinta) dias do encerramento do prazo de 5 (cinco) meses contados da Data de Emissão, declaração sobre a destinação dos recursos captados por meio da Emissão.

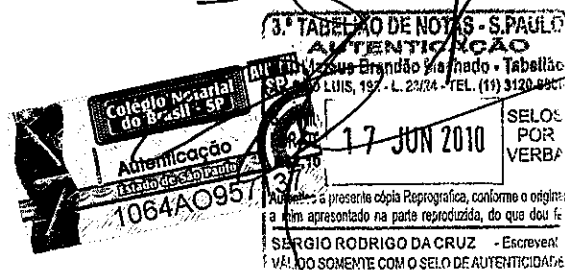
9.1.1. A Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) manter contratados, durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Agente Fiduciário, o Agente de Garantias e o Agente de Engenharia;
- (ii) fazer com que as SPEs empreendam seus melhores esforços na venda de quaisquer unidades habitacionais que ainda não tenham sido vendidas, observando práticas comerciais não menos diligentes do que aquelas praticadas antes da Data da Emissão;
- (iii) não realizar e não permitir que as SPEs realizem operações de natureza ou efeitos financeiros, que comprometam ou possam vir a comprometer os Recebíveis Cedidos relativos aos Empreendimentos Financiados;
- (iv) cumprir e fazer com que as SPEs cumpram o cronograma de execução das obras de cada um dos Empreendimentos Financiados de forma a cumprir com os critérios de Avanço Mínimo;
- (v) manter em vigor todos os contratos e demais acordos relevantes, celebrados pela Emissora e/ou pelas SPEs, assim considerados os contratos que representem condição fundamental para a consecução do seu objeto social e para o seu funcionamento regular;
- (vi) não contrair, nem permitir que as SPEs contraiam empréstimo, financiamentos, operações de endividamento, emissão de quaisquer instrumentos de crédito para

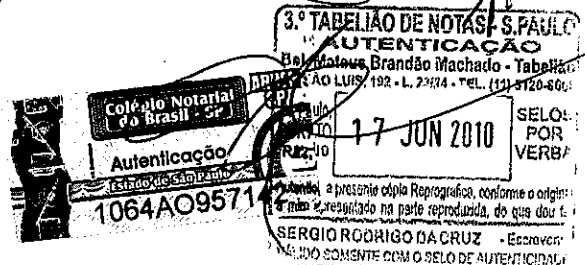


captação de recursos, sejam *bonds*, *commercial papers* ou outros, que não atendam aos índices dos seus Índices Financeiros;

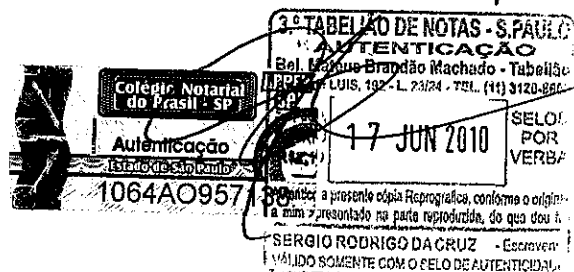
- (vii) fornecer e fazer com que as SPEs forneçam, em tempo hábil, todas as informações, corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão. A Emissora é responsável pela suficiência, completude e veracidade das informações fornecidas nesta Escritura, obrigando-se a indenizar os Debenturistas por eventuais prejuízos, devidamente comprovados, decorrentes de imprecisões, inverdades ou omissões relativas a tais informações;
- (viii) manter atualizados e em ordem os livros e registros contábeis e societários da Emissora e das SPEs, conforme aplicável;
- (ix) manter registros contábeis de todos os documentos comprobatórios das despesas com a execução dos Empreendimentos Financiados, após a realização de identificação de tais documentos com a referência a esta Escritura, os quais permanecerão à disposição dos Debenturistas até o vencimento das Debêntures;
- (x) fazer com que as SPEs distribuam à Emissora (na proporção de sua participação nessas sociedades e na forma de dividendos, juros sobre capital próprio ou outra forma admitida na legislação em vigor) todos os recursos devidos pelas SPEs que não forem utilizados para o pagamento das despesas destas e que sejam passíveis de distribuição aos acionistas, nos termos da legislação e regras aplicáveis;
- (xi) até a integral liquidação das Debêntures, manter em vigor, para cada um dos Empreendimentos Financiados em período de construção os seguros referidos nas Cláusulas 4.7.1.1 e 4.7.1.2 acima;
- (xii) zelar pela fiel destinação dos Recursos da Emissão para os fins previstos nesta Escritura, comunicando os Debenturistas, imediatamente e por escrito, quaisquer irregularidades identificadas;
- (xiii) utilizar os bens e serviços adquiridos com Recursos da Emissão exclusivamente para os fins da destinação dos Recursos da Emissão prevista nesta Escritura;
- (xiv) cumprir as disposições das leis ambientais necessárias ao desempenho de suas atividades, devendo adotar, durante o prazo de vigência desta Escritura, medidas e ações destinadas a evitar ou corrigir danos ao meio ambiente, que possam vir a ser causados durante a execução das obras e/ou serviços relacionados aos Empreendimentos Financiados, bem como indenizar e/ou reembolsar, conforme o caso, os Debenturistas e o Agente Fiduciário, na hipótese de lhes serem imputadas responsabilidades de qualquer natureza por terceiros, ou por autoridades governamentais, em relação a ações ou omissões da Emissora, ressarcindo-os de quaisquer custos, despesas, ônus ou prejuízos que estes venham a incorrer em razão da não conformidade a normas e exigências estabelecidas na lei ambiental em vigor, tais como condenações cíveis, imposição de multas de qualquer natureza, sanções penais ou administrativas, bem como qualquer outra penalidade estabelecida pela autoridade competente;
- (xv) manter em situação regular suas obrigações junto às autoridades governamentais ambientais competentes, durante o prazo de vigência desta Escritura, exceto caso eventual descumprimento não cause um impacto materialmente relevante nos negócios da Emissora;
- (xvi) manter registros em separado de todas as aplicações dos Recursos da Emissão nos Empreendimentos Financiados, compreendendo todas as fontes utilizadas;
- (xvii) cumprir as disposições relativas à segurança e medicina do trabalho necessárias ao bom desempenho de suas atividades;



- (xviii) não transferir os direitos e obrigações decorrentes desta Escritura, sem prévia e expressa autorização dos Debenturistas;
- (xix) inibir ações que causem quaisquer efeitos materiais adversos ou mudanças que provoquem alteração substancial nas condições (financeiras ou não) ou nos negócios da Emissora que a impeçam de cumprir quaisquer de suas obrigações materiais previstas nesta Escritura, e que possam afetar material e negativamente os direitos ou interesses dos Debenturistas;
- (xx) permitir, mediante comunicação prévia recebida com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis aos Debenturistas, diretamente ou através do Agente Fiduciário, ou de seus assessores, livre acesso, a qualquer época durante a vigência desta Escritura, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes dos Empreendimentos Financiados, bem como aos seus registros contábeis, ou outros documentos, inclusive carteira profissional dos empregados da Emissora e das SPEs vinculados aos Empreendimentos Financiados, para verificar o cumprimento da Lei sobre recolhimento de encargos sociais e trabalhistas, bem como a existência ou não de vínculo empregatício;
- (xxi) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (xxii) manter sempre atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM e disponibilizar aos seus acionistas e aos Debenturistas as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxiii) manter, em adequado funcionamento, um órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (xxiv) convocar, nos termos desta Escritura, Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, se relacione com a Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (xxv) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxvi) não realizar e nem permitir que as SPEs realizem operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (xxvii) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (a) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures; ou (b) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora;
- (xxviii) não praticar, nem permitir que as SPEs pratiquem qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social ou contrato social, conforme aplicável, e com esta Escritura ou com qualquer outro documento relacionado à Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;
- (xxix) não votar/realizar ou permitir que seja votada/realizada, por ocasião de qualquer alteração do estatuto social da Emissora, matérias que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;



- JURIS**
- (xxx) não distribuir quaisquer recursos aos acionistas da Emissora, sob a forma de dividendos, juros sobre o capital próprio, pagamento de juros e/ou amortização de dívida subordinada e/ou redução de capital, participação nos resultados e honorários, a qualquer título, caso a Emissora esteja em situação de inadimplência perante os Debenturistas;
- (xxxi) não reduzir o capital social da Emissora sem a anuência prévia dos Debenturistas
- (xxxii) salvo nos casos em que, de boa fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (xxxiii) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura;
- (xxxiv) manter-se adimplente e fazer com que as SPEs mantenham-se adimplentes com relação a todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles tributos que sejam contestados de boa-fé pela Emissora e/ou pelas SPEs, nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xxxv) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável;
- (xxxvi) contratar a Agência de Classificação de Risco para atribuir classificação de risco às Debêntures, obrigando-se, a partir de referida contratação, a: (a) manter contratada, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, a Agência de Classificação de Risco para que esta divulgue relatório com periodicidade, no mínimo, anual; (b) manter atualizada, pelo menos anualmente e enquanto houver Debêntures em circulação, a classificação de risco que venha a ser atribuída às Debêntures; (c) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco das Debêntures no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento; e (d) comunicar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias úteis, qualquer alteração da classificação de risco atribuída às Debêntures;
- (xxxvii) tomar todas as medidas necessárias para preservar todos os seus direitos, títulos de propriedade, concessões, alvarás, autorizações, aprovações, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos, os quais devem ser mantidos em boas condições de funcionamento, conforme essencialmente necessários para continuar conduzindo seus negócios e os negócios das SPEs dentro do respectivo objeto social;
- (xxxviii) observar os limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxxix) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (xl) enquanto houver Debêntures em circulação, não efetuar qualquer alteração substancial na natureza dos negócios da Emissora, conforme conduzidos nesta data;
- (xli) lançar (assim entendido como o registro de memorial de incorporação dos empreendimentos) novos Empreendimentos Financiados, a partir da data da presente Emissão, através das SPEs, cujas quotas estarão sujeitas a alienação fiduciária em favor dos Debenturistas conforme representados pelo Agente Fiduciário;

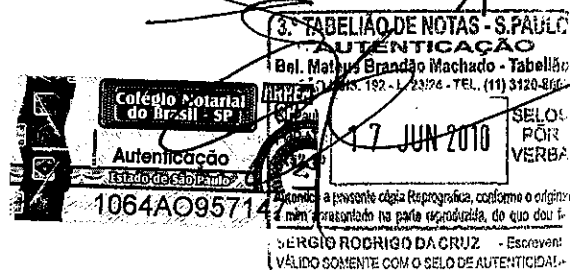


MEMORANDUM

- (xiii) defender e fazer com que as SPEs defendam os Recebíveis Cedidos relativos aos Empreendimentos Financiados contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer atos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;
- (xliii) registrar e fazer com que as SPEs registrem todos os Contratos de Garantia nos registros competentes, fornecendo evidência satisfatória ao Agente Fiduciário da finalização dos registros, nos prazos previstos nesta Escritura e nos Contratos de Garantia, bem como praticar todos os demais atos, firmar todos os documentos e realizar todos os registros adicionais porventura requeridos pelo Agente Fiduciário nesta Escritura com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exequibilidade e solidez das garantias prestadas;
- (xliv) notificar de forma considerada satisfatória aos Debenturistas todos os clientes devedores dos Recebíveis Cedidos, de modo que o pagamento seja feito ou direcionado exclusivamente para as Contas Centralizadoras, na forma definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (xlv) assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis Cedidos relativos aos Empreendimentos Financiados sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para as Contas Centralizadoras e depositar nas Contas Centralizadoras qualquer Recebível Cedido que, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido pago nas Contas Centralizadoras;
- (xlvii) notificar o Banco Depositário que, nas hipóteses de (a) ocorrência de Eventos de Inadimplemento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias oriundas desta Escritura e até que estes sejam sanados; e/ou (b) ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures;
- (xlviii) ressarcir os Debenturistas por quaisquer danos ou prejuízos decorrentes de Eventos de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado;
- (xlviii) não constituir qualquer ônus, garantia, cessão ou gravame sobre quaisquer dos Empreendimentos Financiados ou empreendimentos cujos direitos de crédito sejam considerados como Recebíveis Cedidos, inclusive sobre os terrenos, salvo os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo outorgados em favor da Caixa;
- (xlix) contratar e manter contratado durante a vigência da Emissão e às suas expensas, o SND;
- (i) manter atualizado os Formulários de Referência e as Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP da Emissora, de acordo com os requerimentos legais e regulatórios;
- (ii) na hipótese de os Debenturistas resolverem registrar a Debênture para negociação ou distribuição secundária em bolsa de valores, cooperar no que for necessário para elaboração de um prospecto nos termos da Instrução CVM n.º 400, caso aplicável, devendo a Emissora assumir todas as despesas previamente aprovadas relacionadas à confecção de tal prospecto, bem como as outras providências relacionadas aos registros aqui referidos, tais como taxas de CVM, CETIP, ANBIMA, BM&FBovespa, honorários de assessores legais de sua escolha, de banco coordenador, publicações, anúncios e demais despesas relacionadas ao registro;
- (iii) constituir, em até 4 (quatro) meses após a Data de Emissão, e manter instalado enquanto as Debêntures não forem integralmente amortizadas, um Conselho Fiscal a ser composto por, no mínimo, 3 (três) membros, sendo que um membro e seu suplente deverão ser indicados por Debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em circulação;



- (iii) não utilizar, em suas atividades normais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil. Por trabalho forçado, entende-se todo trabalho e serviço, executado de forma não voluntária, que é obtido de um indivíduo sob ameaça de força ou punição. Por mão de obra infantil, entende-se contratação de crianças; exploração econômica, ou que tem probabilidade de oferecer perigo, interferir com a educação da criança, ou ser prejudicial à saúde ou desenvolvimento físico, mental, espiritual, moral ou social da criança;
- (liv) não participar, nem permitir que as SPEs participem de qualquer operação de empréstimo, financiamento ou investimento, na qualidade de mutuante, com partes relacionadas, exceto (a) caso cumpridos os Índices Financeiros; ou (b) operações realizadas em condições estritamente comutativas e compatíveis com os parâmetros de mercado em termos não menos favoráveis a qualquer das partes do que aqueles que poderiam ser obtidos em uma transação equivalente com um terceiro que não fosse uma parte relacionada;
- (lv) comparecer à Assembléia Geral de Debenturista, sempre que solicitado e convocada nos prazos previstos nesta Escritura;
- (lvi) fornecer e fazer com que as SPEs forneçam ao Agente de Garantias todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura, se comprometeu a enviar ou a causar o envio ao Agente de Garantias, incluindo, sem se limitar, às informações constantes do Anexo 9.1.1 (lvi) a esta Escritura;
- (lvii) observar e atender a obrigação de que os Empreendimentos Financiados com os recursos desta Emissão não poderão ser financiados por meio de outras modalidades de financiamento, tais como apoio à produção, ressalvada a modalidade Crédito Associativo;
- (lviii) manter, conservar e preservar, em boa ordem e condição de funcionamento, todos os bens relevantes, necessários ou úteis para a devida condução dos negócios da Emissora e das SPEs;
- (lix) proceder à adequada publicidade das informações econômico-financeiras da Emissora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável;
- (lx) contratar e manter contratados ou fazer com que se contratem, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo, mas não se limitando ao Agente Fiduciário, à Agência de Classificação de Risco e à CETIP;
- (lxi) direcionar eventuais indenizações securitárias pagas em dinheiro conforme previsto nas apólices de seguro referidas nesta Escritura para as Contas Centralizadoras (ou Contas Centralizadoras Crédito Associativo, conforme aplicável) das SPEs beneficiárias de tais indenizações.
- 9.2 As despesas a que se refere o item (xxxiii) da Cláusula 9.1 acima compreenderão, entre outras, as seguintes:
- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (ii) extração de certidões;
- (iii) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, sendo que os valores relativos a essas despesas estarão limitados àqueles usualmente incorridos pela Emissora em relação aos seus próprios empregados, para suas viagens e hospedagem; e
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser necessários, desde que razoáveis, na hipótese de ocorrerem omissões e/ou



obscuridades relacionadas às informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

- 9.2.1. 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 do item (xxxiii) da Cláusula 9.1 acima, será acrescido à dívida da Emissora, preferindo às Debêntures na ordem de pagamento.
- 9.2.2. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário no exercício de suas funções ou, ainda, que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao respectivo pagamento ou reembolso, conforme o caso, por um período superior a 10 (dez) dias contados da respectiva solicitação de pagamento ou reembolso.
- 9.2.3. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura, a Emissora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM n.º 476:
- (i) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
 - (ii) submeter as suas demonstrações financeiras e, caso exigido pela legislação aplicável, fazer com que as SPEs submetam as suas demonstrações financeiras à auditoria por auditor registrado na CVM;
 - (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (iv) manter os documentos mencionados na alínea (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - (v) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer "Fato Relevante", conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM n.º 358, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador Líder; e
 - (vii) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela CETIP.

CLÁUSULA X. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 Nomeação e Declarações

- 10.1.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário para atuar como agente fiduciário da Emissão, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora, os interesses dos Debenturistas.
- 10.1.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura, declara sob as penas da lei, que:



10000

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (ii) conhece e aceita integralmente esta Escritura, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e aqueles previstos no respectivo Estatuto Social necessários para tanto;
- (iv) está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (v) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculante e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução da CVM n.º 28/83;
- (ix) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (x) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (xi) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura;
- (xii) verificou a observância, pela Emissora, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xiii) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto.

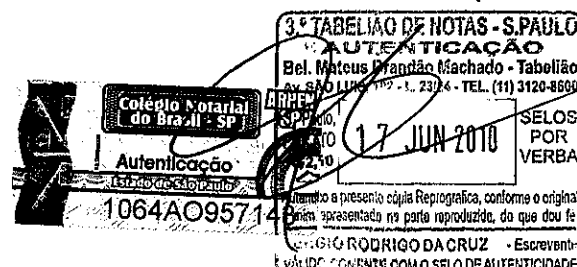
10.1.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou até sua efetiva substituição.

10.2 Remuneração

10.2.1. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura, uma remuneração trimestral de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida 30 (trinta) dias após a assinatura da Escritura de Emissão e as demais parcelas no mesmo dia dos trimestres subsequentes ("Remuneração do Agente Fiduciário").

10.2.2. As parcelas de remuneração serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.2.3. A remuneração prevista acima será devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento, na hipótese



de atuação do Agente Fiduciário na cobrança de eventuais inadimplências relativas às Debêntures não sanadas pela Emissora.

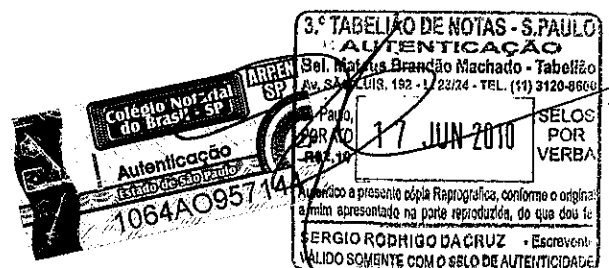
10.2.4. A Remuneração do Agente Fiduciário será atualizada anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado pela FGV, ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura desta Escritura e até as datas de pagamento de cada parcela referente à Remuneração do Agente Fiduciário, calculadas *pro-rata die*.

10.2.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da Remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento).

10.3 Deveres e Atribuições

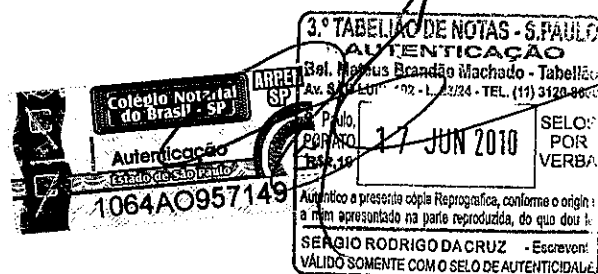
10.3.1. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM ou nesta Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse 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 para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos na JUCESP, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários ao referido registro;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de Debêntures acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis estaduais (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), distribuidores federais, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (viii) convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (ix) comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (x) elaborar relatórios destinados aos titulares de Debêntures, nos termos do artigo 68, parágrafo primeiro, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:



11053

- (a) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatoria 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 da estrutura de seu capital;
- (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
- (e) resgate, amortização, repactuação e pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como repactuação, aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- (f) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio 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;
- (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (xi) disponibilizar o relatório a que se refere a alínea (x) acima aos titulares de Debêntures e à CVM até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
- (a) na sede da Emissora;
- (b) no local indicado pelo Agente Fiduciário; e
- (c) na sede do Coordenador Líder;
- (xii) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos titulares de Debêntures que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados na alínea anterior;
- (xiii) manter atualizada a relação dos titulares de Debêntures e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações à Emissora, ao Banco Mandatário e à CETIP;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xv) notificar a Debenturista, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis da ocorrência do evento, a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura, nos Contratos de Garantia e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações;
- (xvi) notificar a Emissora quanto ao descumprimento das obrigações da Emissora e, em especial, os Eventos de Inadimplemento e os Eventos de Vencimento Antecipado;
- (xvii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures; e



(xviii) acompanhar, calcular e apurar os Índices e Limites Financeiros, na periodicidade prevista nesta Escritura;

10.3.2. Adicionalmente às demais disposições desta Escritura, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário, com apoio do Agente de Garantias e do Agente de Engenharia e consulta aos Debenturistas, conforme o caso:

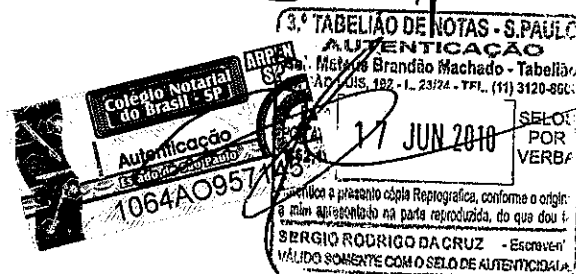
- (i) verificar o atendimento das Condições de Liberação;
- (ii) verificar o atendimento das condições para a liberação de recursos e movimentação das Contas Vinculadas, conforme estabelecidos nesta Escritura;
- (iii) verificar o atendimento de Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos estabelecidos nesta Escritura de forma a assegurar que os empreendimentos se enquadrem como Empreendimentos Elegíveis;
- (iv) verificar a devida constituição, formalização e registro dos Contratos de Garantia previstos nesta Escritura;
- (v) verificar a observância do Percentual Garantido e solicitar à Emissora todas as informações necessárias para tanto, devendo tal verificação ocorrer trimestralmente a contar da Data de Emissão;
- (vi) caso necessário, após a verificação prevista no item (v) acima, determinar à Emissora a prestação de novas garantias e o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Nesse caso, deverá o Agente Fiduciário assegurar a devida formalização e registro do referido aditamento; e
- (vii) autorizar a liberação da cessão fiduciária incidente sobre os Recebíveis regularmente cedidos a terceiros nos termos autorizados por esta Escritura e pelos Contratos de Garantia.

10.3.3. É permitido ao Agente Fiduciário contratar empresas especializadas a fim de assessorá-lo com relação às atribuições previstas na Cláusula 10.3.4, dentre outras que não necessitem ser executadas pessoalmente, inclusive, sem limitação, Agente de Garantias (caso nomeado), ficando certo, porém, que tal contratação não exime o Agente Fiduciário de responsabilidade pelas obrigações assumidas perante os Debenturistas nos termos desta Escritura, permanecendo o Agente Fiduciário responsável pelo fiel cumprimento de todas as obrigações ora assumidas.

10.3.4. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da Debenturista na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (i) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura;
- (ii) requerer a falência da Emissora, nos termos da legislação aplicável;
- (iii) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos titulares de Debêntures; e
- (iv) representar os titulares de Debêntures em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

10.3.5. Responderá o Agente Fiduciário perante a Debenturista pelos prejuízos que lhe causar em decorrência de culpa ou dolo no exercício de suas funções, nos termos do artigo 68, §4º da Lei das Sociedades por Ações.

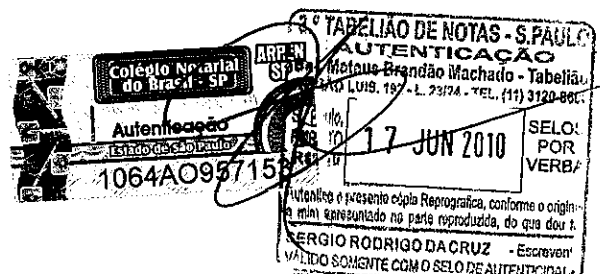


JUCESP

- 10.3.6. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura da presente Escritura até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura sejam cumpridas.

10.4 Substituição

- 10.4.1. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembléia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, pela Debenturista (caso haja pluralidade de titulares das Debêntures, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação), ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias úteis antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumir o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo agente fiduciário superior à remuneração avençada nesta Escritura.
- 10.4.2. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e à Debenturista, solicitando sua substituição.
- 10.4.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, nos termos desta Escritura.
- 10.4.4. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, o substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembléia Geral de Debenturistas.
- 10.4.5. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à Emissora e à manifestação prévia da CVM acerca do atendimento aos requisitos previstos nos artigos 8º e 9º da Instrução CVM n.º 28/83, e eventuais normas posteriores.
- 10.4.6. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura, que deverá ser registrado na JUCESP junto com a presente.
- 10.4.7. O agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos titulares de Debêntures.
- 10.4.8. O agente fiduciário substituto exercerá suas funções a partir da data em que for celebrado o correspondente aditamento à Escritura, inclusive, até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura sejam cumpridas.
- 10.4.9. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

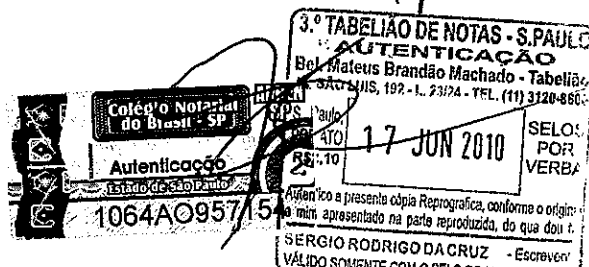


CLÁUSULA XI. ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

- 11.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em Assembléia Geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse.
- 11.2 A Assembléia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação (caso haja pluralidade de titulares das Debêntures), ou pela CVM.
- 11.3 Aplicar-se-á à Assembléia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.
- 11.4 A presidência da Assembléia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito pelos demais titulares de Debêntures presentes ou àquele que for designado pela CVM.
- 11.5 As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.
- 11.6 A Assembléia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembléia em primeira convocação.
- 11.7 Nos termos do artigo 71, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembléia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em circulação (caso haja pluralidade de titulares das Debêntures) e, em segunda convocação, com qualquer quorum.
- 11.8 Nas deliberações da Assembléia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembléia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da(s) Debênture(s) em circulação, caso haja pluralidade de titulares das Debêntures.
- 11.9 Para efeito da constituição do quorum de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula, 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.
- 11.10 Ficam dispensadas todas as formalidades acima com relação à convocação da Assembléia Geral de Debenturistas no caso de todos os debenturistas reunirem-se voluntariamente, desde que formalizadas por escrito suas deliberações.
- 11.11 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.
- 11.12 O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas para prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

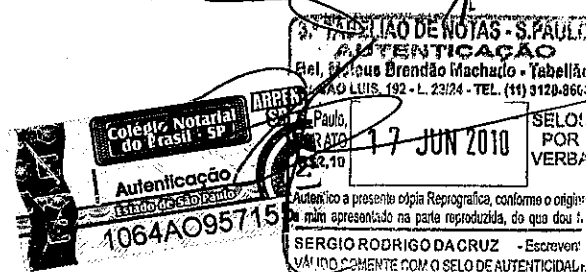
CLÁUSULA XII. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

- 12.1 A Emissora neste ato declara e garante que:



JUN 10

- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras e regulamentação da CVM aplicáveis;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura e dos Contratos de Garantia, à emissão das Debêntures e assunção das obrigações previstas nos Contratos de Garantia e ao cumprimento de suas obrigações respectivamente previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam esta Escritura e os Contratos de Garantia têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração desta Escritura e dos Contratos de Garantia e o cumprimento das obrigações respectivamente previstas, assim como a emissão e a distribuição pública das Debêntures não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (y) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (z) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) infração de qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) infração de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (vi) 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 atividades da Emissora, exceto aquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais ou administrativos apropriados, ou aquelas cujo descumprimento não possa afetar de maneira adversa relevante a Emissora;
- (vii) as demonstrações financeiras e informações trimestrais da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (viii) as informações e declarações contidas nesta Escritura e nos Contratos de Garantia e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas em relação à Emissora e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (ix) não omitiu ou omitirá fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Debenturistas;
- (x) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos desta Escritura, dos Contratos de Garantia e do Contrato de Administração de Contas Vinculadas;
- (xi) não é parte nem tem conhecimento de que poderá tornar-se parte de qualquer processo judicial, arbitral ou administrativo que, se julgado de maneira contrária, resultaria em responsabilidade que pudesse causar um efeito adverso relevante sobre os seus



JUN 10

negócios ou suas obrigações assumidas nos termos desta Escritura e dos Contratos de Garantia;

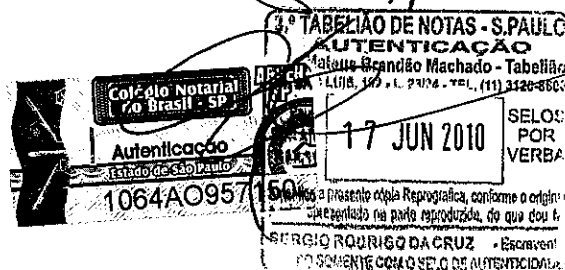
- (xii) os seus direitos com relação (a) aos Recebíveis Cedidos e aos recursos depositados nas Contas Vinculadas alienados fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (b) às quotas representativas do capital social das SPes alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e (c) às quotas de fundo de investimento alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo estão e permanecerão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições, com exceção das garantias constituídas de acordo com os próprios Contratos de Garantia;
- (xiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (xiv) a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé.

CLÁUSULA XIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1 **Comunicações.** Todos os avisos, notificações e quaisquer outras comunicações atinentes a esta Escritura deverão ser enviadas por carta com aviso de recebimento aos endereços das Partes abaixo indicados:

Se para a Emissora:	Rodobens Negócios Imobiliários At.: Luciano Guagliardi Av. Francisco das Chagas Oliveira, n.º 2500 15085-485 - São José do Rio Preto, SP Fax: (17) 2137-4551 E-mail: lguagliardi@rodobens.com.br c/c para: Azevedo Sette Advogados At.: Dinir Rocha Av. das Nações Unidas, n.º 11.857, 14º andar 04578-908 - São Paulo, SP Fax: (11) 4083-7601 E-mail: dinir@azevedosette.com.br
Se para o Agente Fiduciário:	Planner Trustee DTVM Ltda. At.: Viviane Rodrigues Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900 - 10º andar 04538-132 - São Paulo, SP Fax: (11) 3078-7264 E-mail: vrodriques@plannercorretora.com.br

- 13.1.1. Todas as comunicações no tocante a esta Escritura ou quaisquer assuntos que envolvam as Debêntures deverão ser sempre enviadas com cópia para o Agente Fiduciário.
- 13.1.2. As comunicações enviadas por correio serão consideradas entregues na data em que forem recebidas, nos termos do aviso de recebimento. As comunicações feitas por fax ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).
- 13.1.3. Qualquer das partes acima poderá alterar seu endereço para entrega de comunicações mediante a transmissão de comunicação por escrito à Emissora, aos Debenturistas e ao



Agente Fiduciário, com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data em que a referida alteração passará a produzir efeitos.

- 13.2 **Ausência de Renúncia.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares de Debêntures em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 13.3 **Irrevogabilidade.** A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores ou cessionários autorizados.
- 13.4 **Independência das Disposições.** Caso qualquer das disposições desta Escritura 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 13.5 **Título Executivo.** A presente Escritura e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 13.6 **Foro.** Fica eleito o foro cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura a Emissora e o Agente Fiduciário, em 5 (cinco) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 2 de junho de 2010

Nome: Eduardo Gorayeb
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Luciano Francisco de Oliveira Gagliardi
Cargo: Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Nome: ANA PAULA QUANTPLANNER TRUSTEE DTM LTDA.
Cargo: PROCURADORA

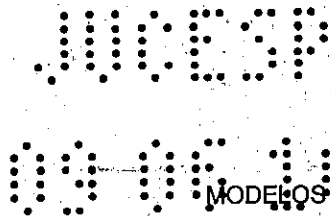
Nome: FLAVIO DANIEL ROVERONI
Cargo: PROCURADOR

Testemunhas:

Nome: *Sergio Rodrigo da Cruz*
RG: 30.975.294-8
CPF: 216.761.988-06

Nome: *Gabriel de Oliveira Pereira*
RG: 36.644.638-9
CPF: 384.225.648-58





ANEXO 4.6.2.1

MODELOS DE TERMO DE QUITAÇÃO

1. Para quitação das obrigações assumidas pelas SPEs e/ ou Emissora no Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Contas Vinculadas e Direitos Creditórios, referentes ao [EMPREENHIMENTO].

[AGENTE FIDUCIÁRIO E QUALIFICAÇÃO], neste ato representado nos termos do seu estatuto social, representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª Emissão pública com esforços restritos de debêntures da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., tendo em vista o cumprimento das condições para liberação de garantias que recaíam sobre o [EMPREENHIMENTO] [QUALIFICAÇÃO] ("**Empreendimento Liberado**") ou sobre direitos a ele referentes, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., datada de 2 de junho de 2010, confere à [SPE] e/ou à [Rodobens Negócios Imobiliários S.A.] a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação, por si e por seus sucessores, para nada mais poder reclamar, seja a que título for, com relação a quaisquer obrigações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Contas Vinculadas e Direitos Creditórios, celebrado em 2 de junho de 2010 e registrado no [-] Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, sob o número [-], em [-] de [-] de 20[-] e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de [COMARCA DA SPE], Estado de [-], sob o número [-], em [-] de [-] de 20[-], exclusivamente com relação ao Empreendimento Liberado.

Fica autorizado, para os devidos fins, o registro do presente Termo de Quitação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos mencionados acima.

São Paulo, [-] de [-] de 20[-]

[AGENTE FIDUCIÁRIO]	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

2. Para quitação das obrigações assumidas pelas SPEs e/ ou Emissora no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia

[AGENTE FIDUCIÁRIO E QUALIFICAÇÃO], neste ato representado nos termos do seu estatuto social, na qualidade de Credor, representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª Emissão pública com esforços restritos de debêntures da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., tendo em vista o cumprimento das condições para liberação de garantias que recaíam sobre o [EMPREENHIMENTO] [QUALIFICAÇÃO] ("**Empreendimento Liberado**") ou sobre direitos a ele referentes, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., datada de 2 de junho de 2010, confere à [SPE] e/ou à [Rodobens Negócios Imobiliários S.A.] a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação, por si e por seus sucessores, para nada mais poder reclamar, seja a que título for, com relação a quaisquer obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, celebrado em 2 de junho de 2010 e registrado no [-] Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, sob o número [-], em [-] de [-] de 20[-] e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de [COMARCA DA SPE], Estado de [-], sob o número [-], em [-] de [-] de 20[-], exclusivamente com relação ao Empreendimento Liberado.



Fica autorizado, para os devidos fins, o registro do presente Termo de Quitação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos mencionados acima.

São Paulo, [-] de [-] de 20[-]

[AGENTE FIDUCIÁRIO]	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

3. Para quitação das obrigações assumidas pela Emissora no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento em Renda Fixa

[AGENTE FIDUCIÁRIO E QUALIFICAÇÃO], neste ato representado nos termos do seu estatuto social, representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª Emissão pública com esforços restritos de debêntures da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., tendo em vista o cumprimento das condições para liberação de garantias, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., datada de 2 de junho de 2010, confere à Rodobens Negócios Imobiliários S.A. a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação, por si e por seus sucessores, para nada mais poder reclamar, seja a que título for, com relação a quaisquer obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo de Investimento em Renda Fixa, celebrado em 2 de junho de 2010 e registrado no [-] Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, sob o número [-], em [-] de [-] de 20[-].

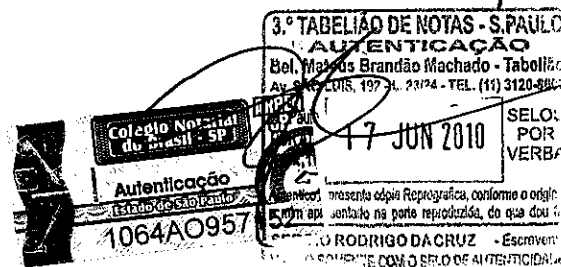
Fica autorizado, para os devidos fins, o registro do presente Termo de Quitação no Cartório de Registro de Títulos e Documentos mencionado acima.

São Paulo, [-] de [-] de 20[-]

[AGENTE FIDUCIÁRIO]	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

4. Para quitação das obrigações assumidas pelas SPEs e/ ou Emissora no Contrato de Administração de Contas Vinculadas

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL [QUALIFICAÇÃO], neste ato representada nos termos do seu estatuto social, na qualidade de banco depositário e [AGENTE FIDUCIÁRIO E QUALIFICAÇÃO], neste ato representado nos termos do seu estatuto social, na qualidade de representante da comunhão de titulares das debêntures objeto da 1ª Emissão pública com esforços restritos de debêntures da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., tendo em vista o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, com relação às Contas Vinculadas de titularidade da [SPE], confere à [SPE] e/ou à [Rodobens Negócios Imobiliários S.A.] a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação, por si e por seus sucessores, para nada mais poder reclamar, seja a que título for, com relação a quaisquer obrigações previstas no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, celebrado em 2 de junho de 2010 e registrado no [-] Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, sob o número [-], em [-] de [-] de 20[-] e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de [COMARCA DA SPE], Estado de [-], sob o número [-], em [-] de [-] de 20[-], exclusivamente com relação às Contas Vinculadas de titularidade da [SPE].



NOTA

Fica a autorizado, para os devidos fins, o registro do presente Termo de Quitação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos mencionadas acima.

São Paulo, [-] de [-] de 20[-]

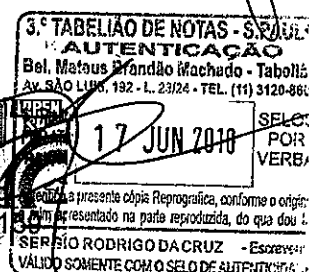
Caixa Econômica Federal	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

[AGENTE FIDUCIÁRIO]	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:



2

1



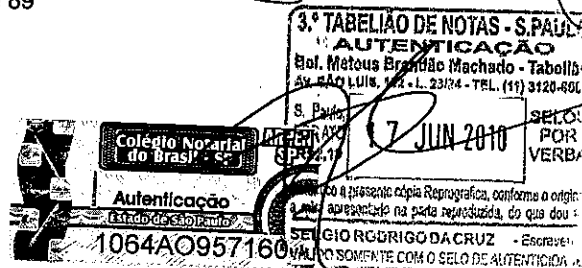
JUN 03

09 05 11

ANEXO 4.7
DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DO ATENDIMENTO
ÀS CONDIÇÕES DE LIBERAÇÃO

I. Documentos a serem entregues para a Primeira Liberação:

- 1.1. cópia autenticada dos Contratos Sociais das SPEs por meio das quais se pretenda receber recursos da Emissão e suas respectivas alterações registradas nas Juntas Comerciais competentes, das quais conste a alienação fiduciária de totalidade das quotas das SPEs, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 1.2. declaração da Emissora elaborada na forma do Anexo I ao presente, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias;
- 1.3. implantação de Vendas contendo a determinação das Fases do Empreendimento, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário, ao Agente de Garantias e ao Agente de Engenharia;
- 1.4. matrícula atualizada do Empreendimento Elegível ou, se aplicável, matrículas atualizadas das unidades habitacionais desmembradas, em ambos os casos contendo o respectivo registro de incorporação, sendo que a matrícula não poderá ter sido emitida com mais de 25 (vinte e cinco) dias de antecedência da data em que for entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 1.5. cópia autenticada dos seguintes documentos (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrados nos termos da lei, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 1.6. cópia autenticada das apólices de seguro garantia de cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis e do seguro de responsabilidade civil do construtor de imóveis, caso as obras do empreendimento já tenha sido iniciadas, bem como dos respectivos comprovantes de pagamento dos prêmios, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 1.7. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, válido no momento da liberação da Primeira Parcela, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 1.8. certidão negativa de débitos perante o INSS, válida à época da efetiva liberação da Primeira Parcela, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 1.9. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União válida à época da efetiva liberação da Primeira Parcela, a ser fornecida pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 1.10. NBR (quadro de áreas) do Empreendimento Elegível que inclua as informações sobre a tipologia das unidades do Empreendimento Elegível, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias e ao Agente Fiduciário;
- 1.11. cópia do Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e dos Anexos 2.1 (i) e 2.1 (ii) ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme atualizados pelas Partes para a inclusão do Empreendimento Elegível a ser financiado com Recursos da Emissão, devidamente registrados nos termos da lei, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias e ao Agente Fiduciário;





- 1.12. cópia do Termo de Adesão ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo, para a inclusão do Empreendimento Elegível a ser financiado com Recursos da Emissão, devidamente registrado nos termos da lei, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 1.13. cópia dos instrumentos de compra e venda de cada unidade imobiliária de Empreendimentos Elegíveis a serem financiados com Recursos da Emissão ou de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora ou por suas subsidiárias que não recebam recursos da Emissão, mas que tenham originado Recebíveis Cedidos, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias;
- 1.14. cópia dos Contratos Associativos de cada unidade imobiliária celebrados entre adquirentes de unidades imobiliárias e CEF no caso de Crédito Associativo, a serem entregues pela Emissora ao Agente de Garantias;
- 1.15. cópia de carta de garantia Pessoa Jurídica celebrado entre as SPEs e a CEF, no caso de Empreendimento Associativo a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias;
- 1.16. tabela de vendas atualizada referente aos Empreendimentos Elegíveis, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias;
- 1.17. arquivo com o histórico de pagamento dos Recebíveis Cedidos, de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, atualizado até o último dia do mês anterior, no formato constante do Anexo 3.5.1 ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias;
- 1.18. Cronograma Físico-Financeiro atualizado, devidamente validado pelo Agente de Engenharia, a ser entregue por este ao Agente Fiduciário;
- 1.19. relatório do Agente de Engenharia para Primeira Liberação, substancialmente nos moldes do Anexo II ao presente e declaração do Agente de Engenharia elaborada na forma do Anexo III ao presente, a serem entregues pelo Agente de Engenharia ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias;
- 1.20. primeiro atestado emitido pelo Agente de Garantias, substancialmente nos moldes do Anexo IV ao presente, a ser entregue pelo Agente de Garantias ao Agente de Engenharia;
- 1.21. declaração do Agente de Garantias, nos termos do Anexo V ao presente, a ser entregue pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário;
- 1.22. relatório do Agente de Garantias indicando o Valor Atribuído aos Recebíveis elaborado na forma do Anexo VII ao presente, contendo os cálculos elaborados de acordo com a fórmula constante do Anexo VI ao presente, a ser entregue pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário;
- 1.23. declaração do Agente Fiduciário informando ao Agente de Garantias a relação completa de Empreendimentos Financiados; e
- 1.24. cópia dos "habite-se" dos Empreendimentos Não Financiados cujos Recebíveis serão cedidos fiduciariamente, nos termos da Cláusula 6.2.1(i)(d), a serem entregues pela Emissora ao Agente de Garantias.

II Documentos a serem entregues ao Agente Fiduciário e / ou Agente de Garantias para as Demais Liberações:

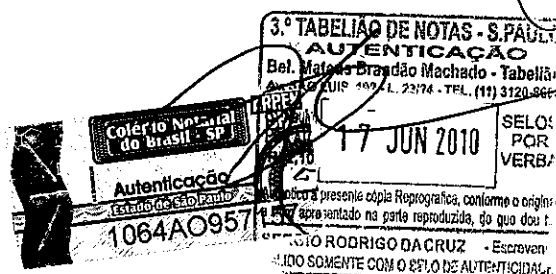
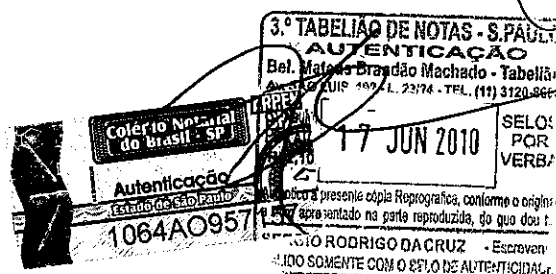
- 2.1. cópia do Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e dos Anexos 2.1 (i) e 2.1 (ii) ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme atualizados pelas Partes para a inclusão do Empreendimento Elegível a ser financiado



JUN 2010

com Recursos da Emissão, devidamente registrados nos termos da lei, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias e ao Agente Fiduciário;

- 2.2. arquivo com o histórico de pagamento dos Recebíveis Cedidos, atualizado até o último dia do mês anterior, no formato constante do Anexo 3.5.1 ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias;
- 2.3. cópia dos instrumentos de compra e venda de cada unidade imobiliária de Empreendimentos Elegíveis a serem financiados com Recursos da Emissão ou de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora ou por suas subsidiárias que não recebam recursos da Emissão, mas que tenham originado Recebíveis Cedidos, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias;
- 2.4. cópia dos Contratos Associativos de cada unidade imobiliária celebrados entre adquirentes de unidades imobiliárias e CEF no caso de Crédito Associativo, a serem entregues pela Emissora ao Agente de Garantias;
- 2.5. cópia autenticada da apólice de seguro de responsabilidade civil do construtor de imóveis caso não tenha sido apresentada quando da Primeira Liberação, bem como dos respectivos comprovantes de pagamento dos prêmios, a ser entregue pela Emissora ao Agente Fiduciário;
- 2.6. relatório do Agente de Engenharia elaborado na forma do Anexo VIII ao presente, a ser entregue pelo Agente de Engenharia ao Agente de Garantias e ao Agente Fiduciário;
- 2.7. relatório do Agente de Garantias indicando o Valor Atribuído aos Recebíveis elaborado na forma do Anexo VII ao presente, contendo os cálculos elaborados de acordo com a fórmula constante do Anexo VI ao presente, em cada Data de Medição, atualizado até o último dia do mês anterior, a ser entregue pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário;
- 2.8. declaração do Agente Fiduciário informando ao Agente de Garantias a relação completa de Empreendimentos Financiados;
- 2.9. cópia dos "habite-se" dos Empreendimentos Não Financiados cujos Recebíveis serão cedidos fiduciariamente, nos termos da Cláusula 6.2.1(i)(d), a serem entregues pela Emissora ao Agente de Garantias; e
- 2.10. cópia da Carta Garantia de Crédito Associativo celebrada entre a Caixa e a SPE no caso de Empreendimento Associativo, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias.



JUN 17 09 08 11

ANEXO I

MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA

Ao
[Agente Fiduciário]

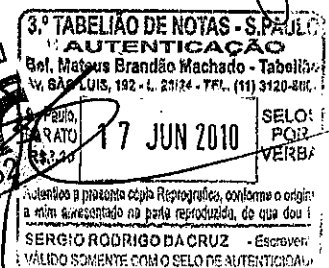
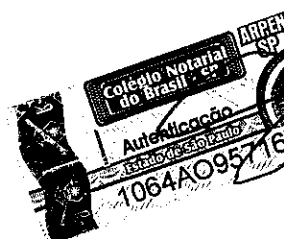
Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. ("Escritura") e ao empreendimento analisado para verificação de enquadramento nos critérios de elegibilidade descritos na Escritura ("Empreendimento Analisado"), o qual se encontra identificado abaixo.

[descrição do Empreendimento Analisado]

Com relação ao Empreendimento Analisado, declaramos o seguinte:

- a) [No entendimento da declarante, o Empreendimento Analisado atende aos Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos, conforme previstos na Escritura; e]
- b) [Não existem ônus, gravame, hipoteca, penhor, penhora, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou quaisquer direitos reais em garantia sobre os terrenos, unidades, respectivos recebíveis ou outros direitos decorrentes do Empreendimento Analisado (que não aqueles constituídos no âmbito da Emissão ou os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas por meio da modalidade Crédito Associativo, outorgados em favor da Caixa).]

[ASSINATURA]



ANEXO II

RELATÓRIO DO AGENTE DE ENGENHARIA PARA PRIMEIRA LIBERAÇÃO

	DEXTER Engenharia		CLIENTE:	Rodobens Negócios Imobiliários S.A.	
	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA		LOCAL:	São Paulo	
			EMPREENDIMENTO:	Empreendimento A	
			DATA:	12/04/2010	

Este Relatório tem como principal objetivo analisar o orçamento, o cronograma físico financeiro e todos os custos do empreendimento e apontar possíveis desvios em relação ao mercado atual.

Empreendimento: Empreendimento A
 Proponente: Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
 Incorporadora:
 Número de Unidades: xxx
 Endereço do Empreendimento:

DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

- ✓ Matrícula
- ✓ Orçamento
- ✓ Cronograma
- ✓ Quadro de Áreas
- ✓ Memorial de Incorporação
- ✓ Memorial Descritivo
- ✓ Tabela de Vendas
- ✓ Projetos aprovados

CRONOGRAMA DE OBRAS E FINANCIAMENTO

De acordo com o cronograma fornecido e a vistoria realizada, segue abaixo a análise.

	OBRAS	FINANCIAMENTO
Evolução do Mês	0%	0%
Evolução Acumulada do Mês	0%	0%

Situação da Obra: No prazo
 Validade: Cronograma Válido
 Data da Vistoria: 11/03/2010

Custo Total de Produção

Terreno	
Construção	
Urbanização e Infra-Estrutura	
Equipamentos Comunitários	
Custos Indiretos	
Total	





DEXTER Engenharia

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

CLIENTE:

Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

LOCAL:

São Paulo

DATA:

12/04/2010

EMPREENDIMENTO:

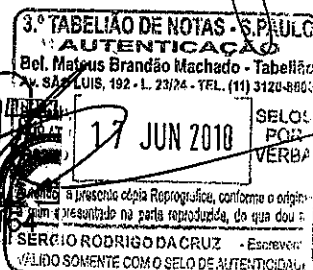
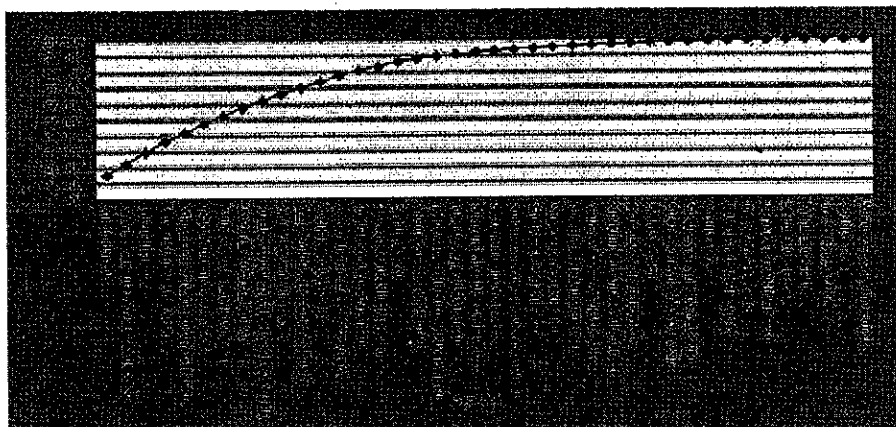
Empreendimento A

Custo total de produção é válido? Sim (X)
Não ()

*Obs.: Todas as informações utilizadas para elaboração do Custo Total de Produção foram fornecidas por a Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

A Curva ABC representa os itens mais importantes financeiramente para obra.

Nota-se que o custo de sete itens do orçamento, Estrutura (15,45%), Estrutura (7,17%), Revestimentos Internos (6,69%), Instalações Elétricas e Telefonia (5,65%), Instalações Hidráulicas (5,59%), Alvenarias e Fechamentos (5,05%) e Instalações Especiais (4,99%), representam a metade do valor total da obra (50,60%).





**DEXTER Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

CLIENTE:

Rodobens Negócios Imobiliários S.A.

LOCAL:

São Paulo

DATA:

12/04/2010

EMPENDIMENTO: Empreendimento A

Pavimento	Área Total	Área Equivalente	Qtd.	Área Total	Área Equivalente
2º Subsolo					
1º Subsolo					
Térreo					
Tipo 1º ao 14º					
Cobertura					
Barilete / Casa de Máquinas					
Caixa D'água					
Áreas Externas					

CUSTO DE CONSTRUÇÃO EQUIVALENTE DE 10% CUB

Áreas de Construção Equivalente Total (m²)

Valor Unitário (R\$/m²)

Valor Unitário Final (R\$/m²)

Construção Equivalente

De acordo com a análise de custo realizado através do Custo Unitário Básico de Edificações (CUB) pode-se verificar que o custo apresentado do empreendimento está xx,xx% acima/abaixo da média de mercado em relação ao índice utilizado.

Obs.:

Valor Unitário Final obtido através do CUB (Custo Unitário Básico de Edificações) da Revista Construção Mercado de Março de 2010, residência multifamiliar; padrão baixo, data base Janeiro/2010.


Foi utilizado um coeficiente de correção, referente a itens extras, não computáveis neste índice.

QUADRO DE COMPARAÇÃO DE CUSTOS

CATEGORIA	CUB	LIMITES CONSIDERÁVEIS			OBJETO
		% ITENS	% MÉDIA ITENS	% ITENS	
RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR	100	2,88 INCC/m²	3,26 INCC/m²	3,63 INCC/m²	Ok

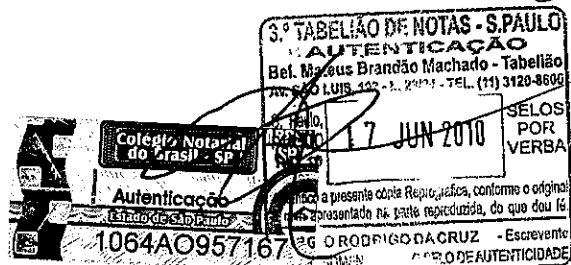


JUN 09
10 08 11


	DEXTER Engenharia	CLIENTE:	Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA	LOCAL:	São Paulo
		EMPENHAMENTO:	Empreendimento A
		DATA:	12/04/2010

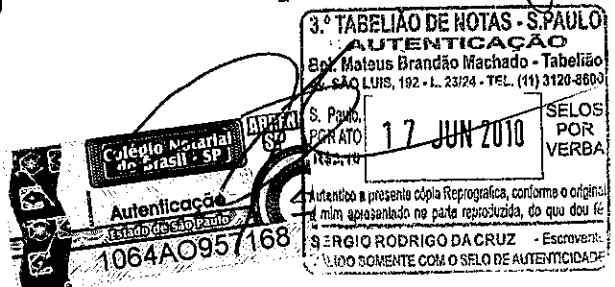
Ass

Ass



JUN 03 09 06 10

	DEXTER Engenharia	CLIENTE:	Rodobens Negócios Imobiliários S.A.	
	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA	LOCAL:	São Paulo	DATA:
		EMPENHAMENTO:	Empreendimento A	12/04/2010
<div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div>				
<div style="background-color: black; height: 15px; width: 100%;"></div>				



JUN 09 08 10



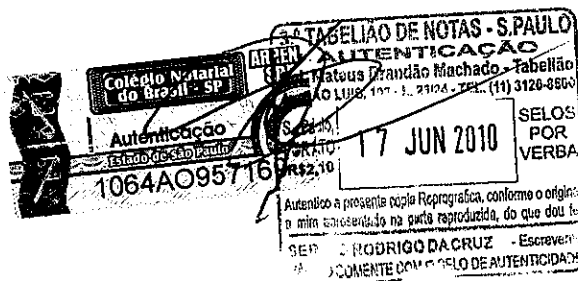
Dexter Engenharia

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

RODOBENS



Empreendimento	Empreendimento A
Endereço da Obra	Rua
Vistoria	01ª Vistoria - xx/xx/xx
Período de Medição	
Parcela do Cronograma	01ª Parcela



JUN 30
09 08 10



Dexter Engenharia
FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

RODOBENS

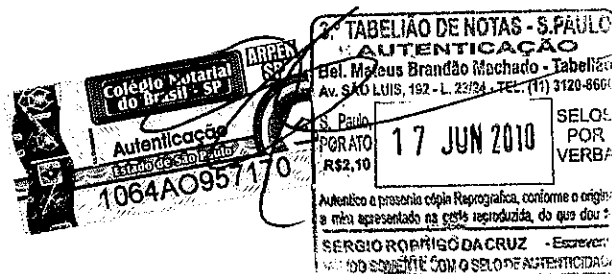
De 2010.

O percentual medido no dia xx/xx/10 foi de x%. Segundo cronograma para o período a previsão é de x%. A obra encontra-se no prazo.

01ª Parcela	PREVISTO	EXECUTADO
Evolução do Mês	x%	x%
Acumulado do Mês	x%	x%

ATRASADA	NO PRAZO	ADIANTADA
	x	

ANÁLISE					
	Realizado Acumulado	Realizado no Período	Etapas Cronograma	Previsto Acumulado	Previsto no Período
			00		
1ª MEDIÇÃO (11/03/10)			01		
2ª MEDIÇÃO			02		
3ª MEDIÇÃO			03		
4ª MEDIÇÃO			04		
5ª MEDIÇÃO			05		
6ª MEDIÇÃO			06		
7ª MEDIÇÃO			07		
8ª MEDIÇÃO			08		
9ª MEDIÇÃO			09		
10ª MEDIÇÃO			10		
11ª MEDIÇÃO			11		
12ª MEDIÇÃO			12		
13ª MEDIÇÃO			13		
14ª MEDIÇÃO			14		
15ª MEDIÇÃO			15		
16ª MEDIÇÃO			16		





Dexter Engenharia

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

ROBOBENS

- o A obra apresenta boa qualidade construtiva.
- o Foram verificados na obra estoques de material básico, eletrodutos de elétrica, tubulações de hidráulica e caixilhos em alumínio.

Execução obedece ao projeto?	Sim
Padrão construtivo:	Bom

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

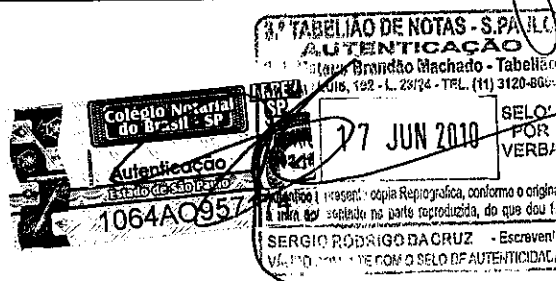
IN SUPPORT OF THE STATE OF ARIZONA

UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION WASHINGTON, D.C. 20535

4

CONFIDENTIAL

Q



JUL 30
09 08 10



Dexter Engenharia

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

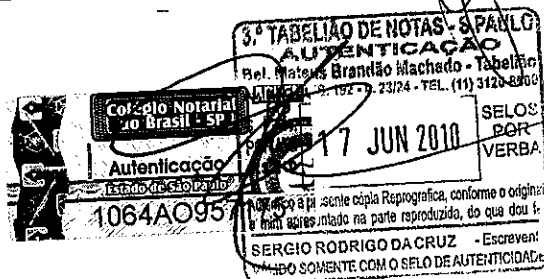
RODOBENS

[REDACTED]

[REDACTED]

[Handwritten signature]

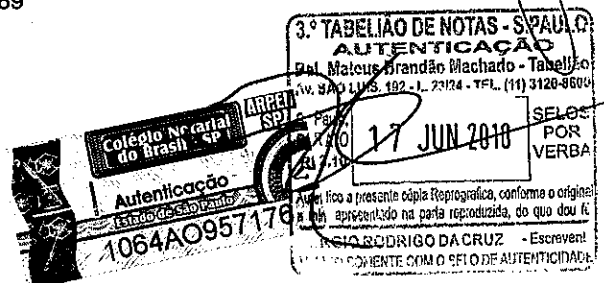
[Handwritten mark]



JUN 29
09 06 10

Dexter Engenharia		RODOBENS		
EMPRESÁRIO:	Rodobens Negócios Imobiliários	1ª Parcela		
EMPREENDIMENTO:	Empreendimento A	Data: 19/abr/10		
ENDEREÇO DA OBRA:	Rua			
SERVIÇOS	VALOR	PESOS	% PREVISTO	% EXECUTADO
CUSTOS INDIRETOS (F.KOS / CANTEIRO)				
MOVIMENTO DE TERRA E DRENAGEM				
LOCAÇÃO DA OBRA, FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES				
ESTRUTURA				
ALVENARIAS E FECHAMENTOS				
ESQUADRIAS METÁLICAS				
ESQUADRIAS DE MADEIRA				
VIDROS				
COBERTURAS				
IMPERMEABILIZAÇÕES				
REVESTIMENTOS INTERNOS				
REVESTIMENTOS EXTERNOS				
REVESTIMENTOS DE PISO				
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS				
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFONIA				
PINTURAS				
INSTALAÇÕES ESPECIAIS				
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS				
PAVIMENTAÇÃO				
SERVIÇOS COMPLEMENTARES				
DOCUMENTAÇÃO				
TOTAL DOS SERVIÇOS				
TOTAL GERAL				0,00%
PORCENTAGEM PREVISTA				0,00%
SERVIÇOS EXECUTADOS ATÉ O MÊS ANTERIOR				-
EVOLUÇÃO DA OBRA				0,00%
EVOLUÇÃO MÉDIA MENSAL				0,00%
EXECUÇÃO OBEDECE PROJETO EM				
EFEITIVO DA OBRA:	55			
PADRÃO CONSTRUTIVO:	Médio comercial			
MATERIAL ESTOCADO:	Material básico, eletrodutos de elétrica, tubulações de hidráulica e caixilhos em alumínio.			
Observações:				
<p>Declaro que a verdade em cima desta planilha está correta.</p> <p>Importante: A presente nota gera a responsabilidade legal, qualquer erro ou omissão é de responsabilidade do responsável técnico, bem como da empresa, portanto a assinatura no final da planilha é obrigatória.</p>				

Eng.
CREA 44



JUN 30
09 06 10



Dexter Engenharia

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

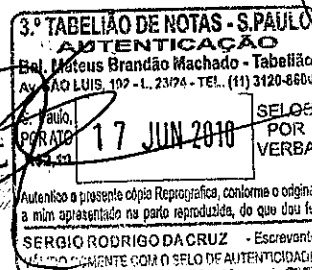
RODOBENS

[REDACTED]

[REDACTED]

Relatório fotográfico contemplando:

- o Execução dos serviços.



JUL 10
00 00 10



Dexter Engenharia

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

RODOBENS

NOTA DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS DE CONSTRUÇÃO

1 Recomendações feitas no período anterior, e que foram atendidas pelo Incorporador / Construtor.

o —

2 Recomendações feitas para o próximo período.

- o Espelho de Vendas.
- o Comprovante de pagamento das parcelas dos elevadores.

3 Conclusões e Considerações Finais.

a.

- b. Importante: A presente não gera a empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento da construção do empreendimento, bem como de sua solidez, segurança e/ou vícios ou defeitos dela decorrentes, arcando única e exclusivamente com a veracidade das informações aqui prestadas.

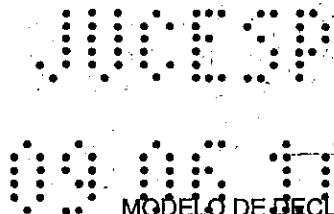
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Nome	Função	Telefone
Eng.	Eng. residente	

São Paulo, 12 de Abril de 2010.

Eng.
CRRA n°.





ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DO AGENTE DE ENGENHARIA

Ao
[Agente Fiduciário]

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. ("**Escritura**") e ao empreendimento analisado para verificação de enquadramento nos critérios de elegibilidade descritos na Escritura ("**Empreendimento Analisado**"), o qual se encontra identificado abaixo.

[descrição do Empreendimento Analisado]

Com relação ao Empreendimento Analisado, declaramos o seguinte:

[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do Empreendimento Analisado, bem como seu Cronograma Físico Financeiro, e entendemos que referido orçamento e cronograma estão adequados ao empreendimento. Adicionalmente, verificamos que a conclusão das obras do Empreendimento Analisado é passível de ser atingida até o 7º (sétimo) mês que anteceder a Data de Vencimento das Debêntures] ou

[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do Empreendimento Analisado, bem como seu Cronograma Físico Financeiro, e entendemos que referido orçamento e cronograma não estão adequados ao empreendimento, pelos motivos: [--]. Adicionalmente verificamos que a conclusão das obras do Empreendimento Analisado não é passível de ser atingida o 7º (sétimo) mês que anteceder a Data de Vencimento das Debêntures, pelos seguintes motivos: [--] ou

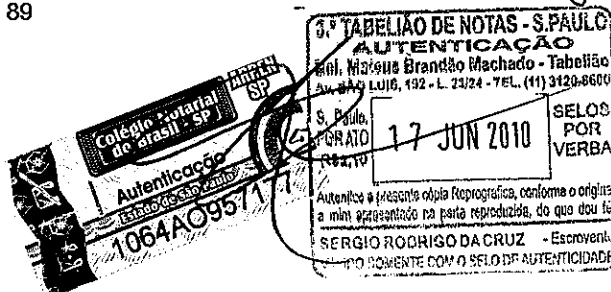
[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do Empreendimento Analisado, bem como seu cronograma Físico Financeiro, e entendemos que referido orçamento e cronograma não estão adequados ao empreendimento, pelos seguintes motivos: [--]. Adicionalmente, verificamos que a conclusão das obras do Empreendimento Analisado é passível de ser atingida o 7º (sétimo) mês que anteceder a Data de Vencimento das Debêntures] ou

[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do empreendimento Analisado, bem como seu Cronograma Físico-Financeiro, e entendemos que referido orçamento e cronograma estão adequados ao empreendimento. Adicionalmente verificamos que a conclusão das obras do Empreendimento Analisado não é passível de ser atingida o 7º (sétimo) mês que anteceder a Data de Vencimento das Debêntures, pelos seguintes motivos: [--] e

[Verificamos, por fim, que o estágio de construção das obras do Empreendimento Analisado era inferior a 50% (cinquenta por cento) do Cronograma Físico-Financeiro em [data da solicitação de sua inclusão entre os Empreendimentos Financiados].] ou

[Verificamos, por fim, que o estágio de construção das obras do Empreendimento Analisado era superior a 50% (cinquenta por cento) do Cronograma Físico-Financeiro em [data da solicitação de sua inclusão entre os Empreendimentos Financiados].]

[ASSINATURA]



JUCESP

00 00 00

ANEXO IV

MODELO DE ATESTADO A SER EMITIDO PELO AGENTE DE GARANTIA PARA PRIMEIRA
LIBERAÇÃO

[data base]

Ao Agente de Engenharia,

Empreendimento	Módulo	Unidade	Valor de Venda(1)	POPULAR $VF1_{i-1}$	">POPULAR E <=" SFH" $VF2_{i-1}$

- (1) O preço de venda das unidades (por tipo de unidade) baseado nas vendas já realizadas até o momento de aprovação do Empreendimento Financiador, extrapolado para as unidades de mesmo tipo em estoque. No que se refere a unidades (por tipo de unidade) não vendidas até o momento de aprovação do Empreendimento Financiador, o Agente de Garantia utilizará a tabela de vendas do Empreendimento Financiador para informar o preço de venda dessas unidades.



JUN 17 09 08 10

ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DO AGENTE DE GARANTIA

Ao
[Agente Fiduciário]

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Flutuante, para Distribuição Pública, de Emissão da RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., datada de 2 de junho de 2010 ("Escritura") e aos empreendimentos, os quais se encontram identificados abaixo (os "Empreendimentos").

[lista dos Empreendimentos]

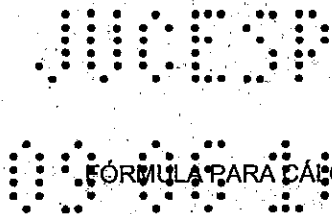
Nesse sentido, atestamos que:

Na presente data cada um dos Empreendimentos alcançou um mínimo de 15% (quinze por cento) de venda das unidades residenciais e que todas as unidades habitacionais estão enquadradas na legislação do SFH.

O enquadramento das unidades vendidas foi verificado pelo valor de venda e o enquadramento das unidades não vendidas pelo valor da tabela de venda apresentada pela emissora.

[ASSINATURA]





ANEXO VI

FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR DE GARANTIA APURADO

Cálculo do Valor de Garantia Apurado ("VG"):

O valor da garantia representada pela cessão dos Recebíveis Cedidos, considerando as ponderações estabelecidas na Cláusula 6.2.5.3 e os limites indicados nas Cláusulas 6.2.1, 6.2.1.1 e 6.2.1.2 da Escritura, será obtido com base no algoritmo abaixo.

Considerando:

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

Onde:

S = a somatória do Valor Atribuído de cada uma das categorias de Recebíveis Cedidos descritas a seguir.

A = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados, e que, por meio de análise de crédito, tenham sido aprovados pelo Agente de Garantias.

B = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados, **antes** da data da emissão, cuja análise de crédito pelo Agente de Garantias ainda não tenha sido concluída.

C = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados, **a partir** a data da emissão, cuja análise de crédito pelo Agente de Garantias ainda não tenha sido concluída.

D = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Financiados Associativos.

E = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados Performados, e que, por meio de análise de crédito, tenham sido aprovados pelo Agente de Garantias.

F = Valor Atribuído dos Recebíveis originados de vendas de unidades habitacionais de Empreendimentos Não Financiados Não Performados, e que, por meio de análise de crédito, tenham sido aprovados pelo Agente de Garantias.

O valor da garantia representada pela cessão dos Recebíveis, considerando as ponderações e os limites é obtido de acordo com a fórmulas abaixo:

Etapa 1: definir o limite dos recebíveis de empreendimentos não financiados

Se $E \leq (S) \cdot 0,2 \rightarrow$ Limite E senão $(S) \cdot 0,2$

Se $F \leq (S) \cdot 0,1 \rightarrow$ Limite F senão $(S) \cdot 0,1$

Etapa 2 : Calcular o VG – Valor de Garantia

Limite 1 = $(B)/LM$ (LM = limite mínimo previsto no item 6.2.1.1 e 6.2.1.2)

Limite 2 = $(C)/0,4$

Limite 3 = $(E+F)/0,2$

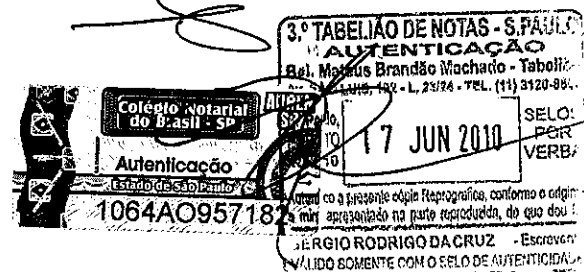
Se $S \geq$ Limite 1, $S \geq$ Limite 2 e $S \geq$ Limite 3 $\rightarrow VG = S$

Se $S <$ Limite 1, $S \geq$ Limite 2 e $S \geq$ Limite 3 $\rightarrow VG = A + C + D + E + F + (S * LM)$

Se $S <$ Limite 1, $S <$ Limite 2 e $S \geq$ Limite 3 $\rightarrow VG = A + (S * (0,4 + LM)) + D + E + F$

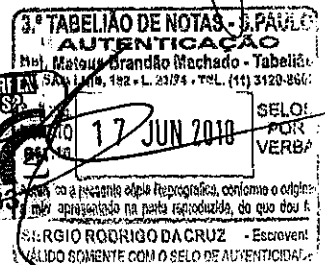
Se $S <$ Limite 1, $S \geq$ Limite 2 e $S <$ Limite 3 $\rightarrow VG = A + C + (S * (0,2 + LM)) + D$

Se $S \geq$ Limite 1, $S <$ Limite 2 e $S \geq$ Limite 3 $\rightarrow VG = A + B + (S * 0,4) + D + E + F$



JUL 09

Se $S \geq \text{Limite } 1$, $S < \text{Limite } 2$ e $S < \text{Limite } 3 \rightarrow VG = A + B + (S * 0,6) + D$
Se $S \geq \text{Limite } 1$, $S \geq \text{Limite } 2$ e $S < \text{Limite } 3 \rightarrow VG = A + B + C + D + (S * 0,2)$
Se $S < \text{Limite } 1$, $S < \text{Limite } 2$ e $S \geq \text{Limite } 3 \rightarrow VG = A + (S * (0,6 + LM)) + D$



JUCESP

09 05 10

ANEXO VII

RELATÓRIO DO AGENTE DE GARANTIA PARA VERIFICAÇÃO DO VALOR ATRIBUÍDO AOS RECEBÍVEIS

Ao
[Agente Fiduciário]

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A. ("**Escritura**") e ao empreendimento analisado para verificação de enquadramento nos critérios de elegibilidade descritos na Escritura ("**Empreendimento Analisado**"), o qual se encontra identificado abaixo.

Analisamos o total de Recebíveis alienados fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Escritura e informamos que o seu Valor Atribuído Total, com data base [dd/mm/aaaa] é de R\$[-], conforme planilha a seguir:

AGENTE DE GARANTIA

Relatório Mensal do Agente de Garantia
Posição do Relatório:

VALOR PONDERADO DOS RECEBÍVEIS ELEGÍVEIS - NA FORMA DA CLÁUSULA 6.2.5.3 e 6.2.7

EMPREENHIMENTO	EMPREENHIMENTOS FINANCIADOS				EMPREENHIMENTOS NÃO FINANCIADOS	
	A	B	C	D	E	F
TOTAL						

VALOR PONDERADO DOS RECEBÍVEIS ELEGÍVEIS IMPACTADO - NA FORMA DA CLÁUSULA 6.2.6

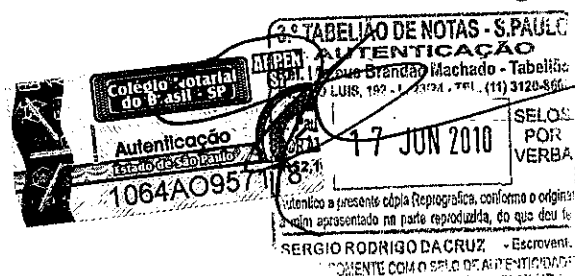
EMPREENHIMENTO	EMPREENHIMENTOS FINANCIADOS				EMPREENHIMENTOS NÃO FINANCIADOS		% ATRASO(1) NA OBRA	% INSTRUMENTOS CONTRATUAIS(2)
	A	B	C	D	E	F		
TOTAL								

(1) Constante do Relatório do Agente de Obra

(2) Apresentados pela Emissora

VALOR GARANTIA FINAL - IMPACTADO PELOS LIMITADORES PREVISTOS NO ITEM 6.2.1

Informamos ainda não termos recebido da Emissora os seguintes documentos exigidos nos termos da escritura: [-]



JUCEP
RELATÓRIO DO AGENTE DE ENGENHARIA PARA DEMAIS LIBERAÇÕES

ANEXO VIII

RELATÓRIO DO AGENTE DE ENGENHARIA PARA DEMAIS LIBERAÇÕES

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

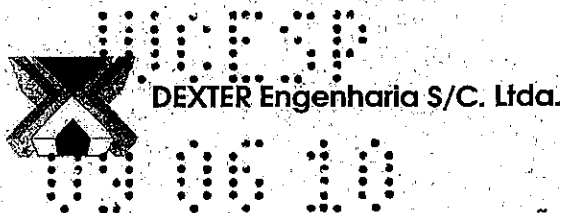
[Handwritten signature]

3.º TABELÃO DE NOTAS - S. PAULO
AUTENTICAÇÃO
Etel. Mateus Brandão Machado - Tabelião
Av. São João, 197 - L. 2002 - Tel. (11) 3120-0600

Colégio Notarial do Brasil - SP
Autenticação
Estado de São Paulo
1064A0957179

17 JUN 2010
SELOS POR VERBA

SERGIO RODRIGO DA CRUZ - Escrevente
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICAÇÃO



DECLARAÇÃO

São Paulo, 12 de Abril de 2010.

A

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS,
AVENIDA FRANCISCO CHAGAS, Nº 2.500 – HIGIENÓPOLIS
CEP: 15085-485 – SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP

AT.: SR.

Fazemos referência ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A., datados de xx de xxx de 2010, e aos empreendimentos que se encontram identificados abaixo.

- ✓ EMPREENDIMENTO A
- ✓ EMPREENDIMENTO B
- ✓ EMPREENDIMENTO C
- ✓ EMPREENDIMENTO D

Com relação aos empreendimentos acima, declaramos o seguinte:

Acompanhamos a evolução das obras dos Empreendimentos acima listados e constatamos que o Avanço Mínimo previsto para os empreendimentos foram atendidos. Adicionalmente, constatamos que existem divergências (atraso ou adiantamento) nos progressos físicos das obras conforme apresentado abaixo.

Empreendimento	Avanço (%)	Exatidão (%)	Atraso ou Avanço Físico (%)	Atraso ou Avanço Físico (dias)	Atendimento (%)	Avanço Mínimo
Empreendimento A	%	%	%	Dias	%	Atendido
Empreendimento B	%	%	%	Dias	%	Atendido
Empreendimento C	%	%	%	Dias	%	Atendido
Empreendimento D	%	%	%	Dias	%	Atendido

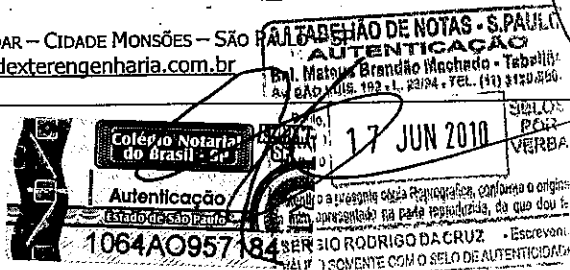
Atenciosamente,

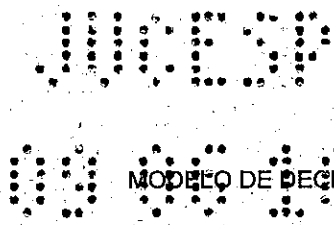
DEXTER ENGENHARIA S/C. LTDA.

Ass

Ass

AVENIDA ENGENHEIRO LUÍS CARLOS BERRINI, 828 – 4º ANDAR – CIDADE MONSÕES – SÃO PAULO
TEL.: (11) 5043-3011 – E-MAIL: dexter@dexterengenharia.com.br





ANEXO 5.4.4
MODELO DE DECLARAÇÃO DE TERCEIRO ADQUIRENTE

São Paulo, [•] de [•] de 2010

Ao
BANCO VOTORANTIM S.A.
Avenida das Nações Unidas, n° 14.171, Torre A, 18° andar
São Paulo/SP

Ref.: 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICOS E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL E FLUTUANTE DE EMISSÃO DA RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

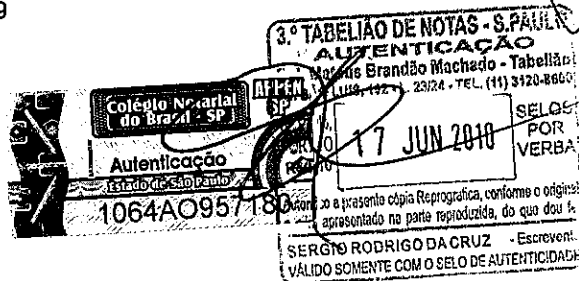
Prezados,

[[NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [•], neste ato representada nos termos do seu [Contrato Social/Estatuto Social]] ou [NOME DO INVESTIDOR], [QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR], neste ato representada nos termos do seu [Contrato Social/Estatuto Social/Procuração], na qualidade de subscritor de [•] Debêntures comerciais da 1ª (primeira) emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado São Paulo, à na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, n.º 2.500, Higienópolis, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 67.010.660/0001-24, e ("Debêntures" e "Emissora", respectivamente), as quais foram objeto de distribuição pública restrita nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM n.º 476", respectivamente), vem, por meio desta, declarar que:

- (a) é investidor qualificado nos termos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476 ("Investidor Qualificado") e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não-qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- (b) tem pleno conhecimento de que a Oferta Restrita foi automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476;
- (c) está ciente e concorda que as Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT e do SND, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, observado que, nos termos da Instrução CVM n.º 476, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados e depois de decorridos 90 (noventa) dias da sua respectiva subscrição e integralização;
- (d) na hipótese de negociação das Debêntures no mercado secundário, observadas as restrições previstas na alínea (c) acima, obterá declaração assinada pelo comprador das Debêntures nos exatos termos desta declaração, providenciando sua entrega à Emissora;
- (e) tem pleno conhecimento de que a participação do Banco Votorantim S.A. ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita, não implica, por parte do Coordenador, (i) recomendação de investimento nas Debêntures; (ii) julgamento sobre a qualidade da Emissora e suas controladas; e (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nas Debêntures; e

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemo-nos.

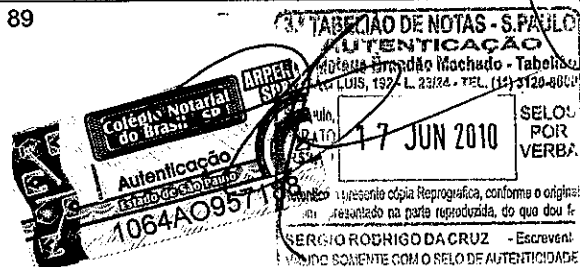

[ASSINATURA]



JUN 2010

ANEXO 6.2.4
DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES PELA EMISSORA AO AGENTE DE GARANTIAS PARA
VERIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS RECEBÍVEIS

1. Registro de Incorporação e NBR de cada Empreendimento Financiado;
2. Relatório dos Recebíveis, na forma do Anexo 3.6.1 (b) ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
3. Cópia simples ou digitalizada dos Instrumentos de Compra e Venda de cada unidade mobiliária de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, devidamente celebrados;
4. Cópia dos contratos celebrados entre adquirentes de unidades imobiliárias e a Caixa no caso de Crédito Associativo;
5. Acesso de consulta às Contas Centralizadoras e Contas Centralizadoras Crédito Associativo, para verificação do recebimentos informados, ou apresentação dos comprovantes de recebimento (bloquetos ou arquivos bancários) das amostras solicitadas pelo Agente de Garantia; e
6. cópia da Carta Garantia de Crédito Associativo celebrada entre a Caixa e a SPE no caso de Empreendimento Associativo, a ser entregue pela Emissora ao Agente de Garantias.



ANEXO 9.1.1 (Ivi)

A) Avaliação por Credit Score – Unidades Vendidas

- Ficha cadastro SSCORE – FC SSCORE, ou da Emissora deste que esta ultima contenha as informações solicitadas na FC SSCORE –
- Comprovante de renda conforme Anexo A
- Documentos complementares, listados na FC SSCORE (opcional)–Anexo B
- Documentos pessoais (documento de identidade, CPF, comprovante do estado civil, Comprovante de Residência,
- Imposto de Renda ou Declaração de Isenção.

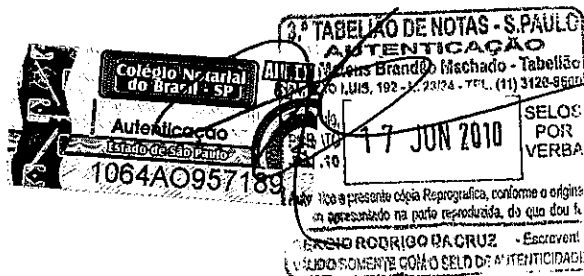
OBS: Os documentos devem ser digitalizados através do sistema disponibilizado pela SScore e apresentar digitalização de qualidade, que permita sua leitura.

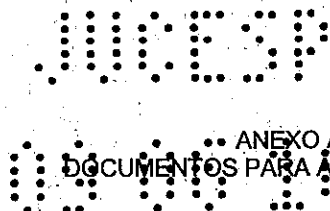
B) Avaliação por Behaviour Score

- "Leiaute Agente de Garantia" – Anexo 3.6.1 (b) ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

C) Serviços de Agente de Garantia

- Registro de Incorporação ou NBR de cada Empreendimento Financiado.
- "Leiaute Agente de Garantia" – Anexo 3.6.1 (b) ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
- O Agente de Garantias deverá ter acesso à Conta Centralizadora, para consulta ou receber os extratos em meio magnético.
- Cópia simples ou digitalizada dos Instrumentos de compra e venda de cada unidade imobiliária de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, devidamente celebrados.
- Carta de Garantia dos Financiamentos Associativos
- Contrato entre cliente e Caixa no caso de Empreendimentos Associativos,





RENDA FORMAL

Tipo de Comprovante:

Verificação Renda Recebida

- CONTRACHEQUE/HOLLERITH
- CARTEIRA DE TRABALHO POR TEMPO DE SERVIÇO – CTPS
- COMPROVANTE DE CONTRIBUIÇÃO AO INSS
- COMPROVANTES DE RECEBIMENTOS NO EXTERIOR
- CONTRATO DE ALUGUEL/ARRENDAMENTO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
- CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO
- DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA – PESSOA FÍSICA
- DECLARAÇÃO DO ÓRGÃO PREVIDENCIÁRIO
- DECORE
- EXTRATO DE APLICAÇÕES FINANCEIRAS
- EXTRATO DE CONTA CORRENTE
- EXTRATO DE FGTS
- EXTRATO DE PAGAMENTO DE BENEFÍCIO DO INSS
- RECIBO DE PAGAMENTO DE AUTÔNOMO – RPA
- SENTENÇA DE PENSÃO ALIMENTÍCIA JUDICIAL

Verificação por Comportamento de Pagamento

- CAPACIDADE DE PAGAMENTO DE CLIENTES DE AUTOFINANCIAMENTO, POR CONTRATO DE COMPRA E VENDA
- CAPACIDADE DE PAGAMENTO DEMONSTRADA POR COMPROVANTE DE PAGAMENTO ALUGUEL

CONTRACHEQUE/HOLLERITH

O último contracheque de remuneração mensal do cliente é suficiente para a comprovação da renda, se não houver renda variável, junto com o último extrato que conste o depósito da remuneração ou do extrato do FGTS

Este contracheque deve ser de até dois meses anteriores ao mês corrente da avaliação.

Se houver rendas variáveis pedir três contracheques ou três extratos ou o extrato do FGTS

Quando se tratar de empregados sob o regime estatutário, é possível a autenticação do comprovante de pagamento – contracheque no site da fonte pagadora, a exemplo dos servidores federais por meio do www.siapenet.gov.br.

Importantes:

Observar a autenticidade do contracheque e a veracidade e coerência das informações nele apresentadas, a exemplo:

Impressão em formulário obtido de papelarias (documento verde);

Documento com problemas na impressão;

Valores de renda e descontos legais incompatíveis;

Documento com rasuras.

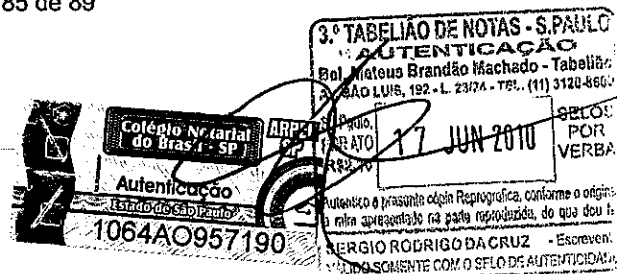
CARTEIRA DE TRABALHO POR TEMPO DE SERVIÇO – CTPS

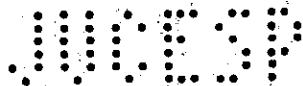
A renda mensal é obtida no documento de acordo com o registro de renda contido no campo contrato de trabalho ou no campo atualização de renda da carteira.

É necessário que o documento esteja com o valor da renda mensal atualizado, e justamente o valor atualizado é considerado a renda mensal bruta

Solicitar o extrato do FGTS do cliente para constatar o vínculo do cliente com a atividade e os rendimentos auferidos, nos casos em que houver dúvida em relação à autenticidade da carteira de trabalho e à veracidade e coerência das informações nele apresentadas, a exemplo: Registros e atualizações com datas recentes e Documento com rasuras.

Quando se tratar de empregados sob o regime estatutário, é possível a autenticação do comprovante de pagamento – contracheque no site da fonte pagadora, a exemplo dos servidores federais por meio do www.siapenet.gov.br.





COMPROVANTE DE CONTRIBUIÇÃO AO INSS.

No documento devem constar as contribuições ao Regime Geral de Previdência Social.

A renda mensal é igual ao salário de contribuição.

Para os contribuintes individuais e facultativos, o salário de contribuição é estabelecido pelo valor do recolhimento multiplicado por 5, uma vez que os recolhimentos correspondem a 20% do salário de contribuição.

COMPROVANTES DE RECEBIMENTOS NO EXTERIOR

Comprovantes de pagamentos mensais de rendimentos recebidos por residentes no exterior, similar aos contracheques.

A renda mensal é obtida diretamente do último hollerith, conforme valores constantes no comprovante.

CONTRATO DE ALUGUEL/ARRENDAMENTO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

Os aluguéis recebidos pela locação de imóveis e outros bens são considerados renda.

É apresentado o contrato de locação e verificado o valor mensal do aluguel para cadastro do rendimento.

CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O contrato de prestação de serviços, acompanhado do respectivo comprovante de recebimento, é documento de comprovação de renda.

São comprovantes de recebimento: os recibos de pagamento, comprovantes de depósito, comprovantes de transferências, documentos de crédito (DOC) ou boletos bancários.

O contrato deve estar registrado em cartório e com firma reconhecida dos seus participantes.

É necessário vínculo mínimo de seis meses de prestação do serviço.

A renda mensal corresponde diretamente ao valor bruto do contrato dividido pelo prazo de execução em meses.

O contrato apresentado deve estar vigente à época da avaliação do cliente

DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA – PESSOA FÍSICA

A Declaração de Ajuste Anual de Imposto de Renda é documento comprobatório de rendimentos.

É utilizada a Declaração referente ao último ano-calendário acompanhado do respectivo recibo de entrega para comprovação dos rendimentos.

Caso não tenha iniciado o período de declaração referente ao último ano-calendário, é aceita a declaração relacionada ao ano-calendário imediatamente anterior.

A Declaração de Imposto de Renda não é aceita como comprovante de rendimentos nos casos em que o documento apresenta rendimentos tributáveis isentos e não há o propósito de restituir imposto de renda já retido, tendo em vista que nesses casos não há obrigatoriedade de apresentação da Declaração à Receita.

DECLARAÇÃO DO ÓRGÃO PREVIDENCIÁRIO

Declaração do órgão previdenciário, em papel timbrado, com discriminação do valor mensal recebido,

CNPJ da fonte pagadora do benefício e nome do beneficiário com o respectivo CPF.

A renda mensal é estabelecida de acordo com o valor do benefício que consta na declaração.

DECORE

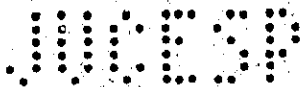
O modelo da DECORE obedece ao estabelecido na Resolução CFC 872/2000.

É aceita a DECORE expedida por meio de sistema eletrônico, desde que estejam preservadas as características do modelo e atenda os dispositivos da Resolução CFC 872/2000.

O documento é assinado por contador inscrito no CRC e autenticado mediante aposição da etiqueta A DHP foi instituída pela Resolução CFC nº 871, de 23 de março de 2000, e é fornecida pelo Conselho. No estado de Minas Gerais está extinta a utilização da DHP, por decisão do Supremo Tribunal Federal em Recurso Extraordinário – RE nº 438.142-7, pub. DJ 17/03/2005.

Não é permitido o reaproveitamento da etiqueta auto-adesiva da DHP na utilização da DECORE.





Deve ser apresentada a DECORE original.
Cada DECORE contém as informações de rendimento exclusivas de uma única fonte pagadora.

A DECORE, comprovando rendimentos tributáveis, é acompanhado do respectivo DARF pago

(recolhido), quando constar rendimentos mensais acima de R\$ 1.568,00.

O valor considera o regime de tributação da PF vigente, e o valor mínimo de recolhimento determinado pela Receita Federal, R\$ 10,00.

Para os rendimentos não tributáveis, a exemplo da distribuição de lucros, o DARF não é exigido.

Nos casos de obrigatoriedade, o cliente apresenta o DARF que acompanha a DECORE.

Substitui-se a DECORE pela Declaração de Imposto de Renda do cliente, para comprovação dos rendimentos, nos casos em que a DECORE apresenta ao menos uma das características a seguir:

Fonte Pagadora é do tipo PF, inclusive quando é identificada pelo próprio CPF do cliente;

Não constatou veracidade das informações de renda, a exemplo de valores elevados em relação ao padrão socioeconômico do cliente.

A DECORE deve apresentar o rendimento mensal do cliente nos últimos três meses.

EXTRATO DE APLICAÇÕES FINANCEIRAS

São considerados os rendimentos brutos provenientes de aplicações financeiras, inclusive poupança, em outras instituições.

Para aplicações financeiras, o prazo mínimo de aplicação exigido é de três meses.

Para outras instituições financeiras, o prazo mínimo é de seis meses.

Para a constatação dos rendimentos é considerada a aplicação em que conste o cliente como primeiro titular.

A renda é cadastrada com a Fonte Pagadora igual a do CPF do cliente, com a ocupação "907

Capitalista recebendo rendimento de aplicação em ativos financeiros".

A renda mensal é estabelecida pela média aritmética dos rendimentos recebidos nos últimos três meses,

Utiliza-se como referência do documento, o mês relacionado ao último dos extratos.

EXTRATO DE CONTA CORRENTE

Extrato de movimentação da conta corrente, detalhado, com todos os lançamentos de créditos e débitos, referente aos últimos 3 meses.

O extrato não deve ter defasagem superior a 1 mês.

EXTRATO DE FGTS

Extrato da conta vinculada do trabalhador no FGTS do último mês anterior à avaliação.

A renda mensal é obtida diretamente do valor de base de cálculo do FGTS.

Por meio do valor de recolhimentos obtém-se o valor de base de cálculo do FGTS, multiplicando-se o valor do recolhimento por 12,5

EXTRATO DE PAGAMENTO DE BENEFÍCIO DO INSS

Extrato de pagamento de benefício obtido por meio de consulta no endereço <http://www.mpas.gov.br>.

A renda mensal é estabelecida de acordo com o valor do benefício obtido na consulta.

RECIBO DE PAGAMENTO DE AUTÔNOMO - RPA

Recibo de pagamento referente aos seis últimos meses de recolhimento do ISS.

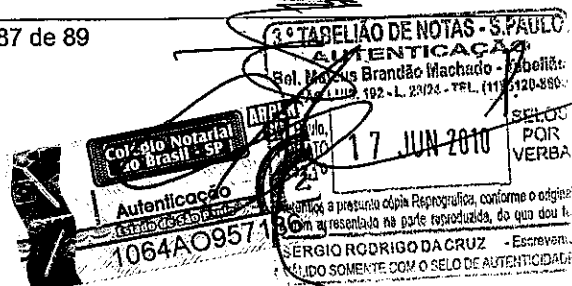
A renda mensal é estabelecida diretamente pelo recibo apresentado referente ao rendimento base ou salário de contribuição constante no documento.

SENTENÇA DE PENSÃO ALIMENTÍCIA JUDICIAL

Cópia da sentença que homologou a decisão judicial acompanhada:

- da cópia do último comprovante de recebimento; ou

- do extrato bancário do último mês, comprovando o recebimento da pensão alimentícia.



JUL 17

A renda mensal é obtida diretamente do valor da sentença judicial que estabeleceu a pensão.

CAPACIDADE DE PAGAMENTO DE CLIENTES DE AUTOFINANCIAMENTO

É utilizada exclusivamente para a modalidade imóvel novo e imóvel na planta, com recursos do FGTS, FAT ou SBPE.

A capacidade financeira de pagamento do cliente é demonstrada por meio de comprovantes de pagamentos de compra de imóvel feitos direto com a construtora.

Os valores pagos a título de balões, chaves ou intermediárias não são considerados para o cálculo da capacidade de pagamento de clientes de autofinanciamento

Os documentos necessários são:

No caso de debêntures os documentos constantes do Anexo do Agente de Garantia, mais os seguintes documentos são aceitos como comprovantes de pagamentos:

- (i) Recibos de pagamentos;
- (ii) Comprovantes de depósitos;
- (iii) Comprovantes de transferência bancária;
- (iv) Documentos de crédito (DOC);
- (v) Boletos bancários

Nos comprovantes de pagamentos devem estar devidamente caracterizados a construtora e o promitente comprador. O Contrato de Promessa de Compra e Venda e a Declaração ou Certidão de regularidade dos pagamentos devem estar assinadas por representantes da construtora aptos para tal, conforme determinado no contrato social da construtora ou em procuração pública delegando tal competência

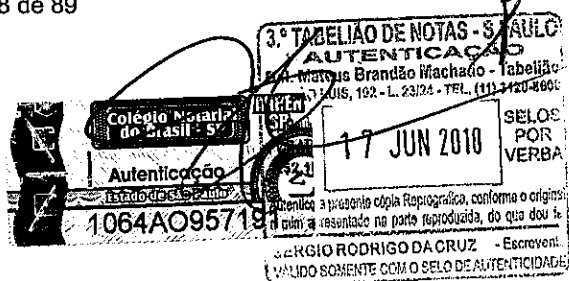
CAPACIDADE DE PAGAMENTO DEMONSTRADA POR COMPROVANTE DE ALUGUEL

Exclusivamente para aquisição de imóveis na planta com recursos do FGTS e SBPE, caso o cliente seja locatário de imóvel residencial.

São necessários os comprovantes de pagamentos dos últimos 12 meses. A renda bruta será a média dos valores pagos nos doze meses

São aceitos para comprovar pagamento de aluguel:

- (i) Contrato de locação de imóvel residencial, constando o proponente como locatário, identificação do imóvel, período de locação e valor do aluguel;
- (ii) Declaração ou certidão emitida pelo locador em favor do locatário em que conste a regularidade dos pagamentos do aluguel e condomínios.
- (iii) São aceitos os recibos de pagamento, comprovantes de depósito, comprovantes de transferências, documentos de crédito (DOC) ou boletos bancários, referentes ao aluguel, em favor do locatário.
- (iv) As partes envolvidas, locador e locatário, devem estar devidamente caracterizados nos comprovantes de pagamentos.



JUN 2010

ANEXO B
DOCUMENTOS COMPLEMENTARES (opcionais)

- (i) Os documentos complementares apresentam informações relacionadas ao consumo dos clientes: valores e características que variam de acordo com cada grupo.
- (ii) Apesar de ser facultativa, deve se fomentar a apresentação do documento complementar, pois contribui para a definição do perfil socioeconômico e definição dos limites de crédito do cliente.
- (iii) Os grupos de documentos e os respectivos documentos de cada um são:
- Informações usuais – Faturas de água e esgoto, energia elétrica e telefone.
 - Relacionamento de crédito – Extratos de Conta Corrente e Faturas de Cartão de Crédito.
 - Segurança e investimentos – Boleto de Previdência, Seguros, Plano de Saúde e Consórcio.
 - Entretenimento e informação – Comprovantes de TV a cabo, Internet e assinaturas de jornais e revistas.
- (i) O cliente apresenta o(s) documento(s) que possui, de titularidade própria, cujo(s) vencimento(s) seja(m) de até dois meses do mês corrente ao da avaliação realizada.
- (ii) As informações de consumo pressupõem a definição do perfil econômico do cliente, por meio das características dos compromissos do cliente e dos valores desembolsados.
- (iii) A utilização dos documentos complementares permite que o sistema de risco de crédito utilize as informações de consumo do cliente na definição de limites de crédito.

