

## Cláusula Primeira – AUTORIZAÇÕES

A presente Escritura de Emissão é firmada com base nas seguintes autorizações:

2.1. AGE da Emissora. Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 5 de maio de 2010, na qual os acionistas da Emissora aprovaram a Emissão e a constituição das Garantias (“AGE da Emissora”).

## Cláusula Segunda - REQUISITOS

A Emissão, a subscrição e a integralização das Debêntures objeto desta Escritura de Emissão (“Emissão”) será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação de Atos Societários. A ata de AGE da Emissora, que deliberou sobre a Emissão e a constituição das Garantias foi devidamente arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o número 161.943/10-0, e será devidamente publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Estado de São Paulo”.

2.2. Inscrição da Escritura de Emissão. A presente Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos perante a JUCESP, de acordo com o artigo 62, II, da Lei das S.A.

2.3. Registro na CETIP. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”) e do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP.

2.3.1. Não obstante o descrito no item 2.3. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM n.º 476 (“Investidor Qualificado”), 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.

2.4. Autorização Administrativa. As características das Debêntures foram definidas de modo a serem admitidas à subscrição pelo FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”), por meio da Caixa Econômica Federal (“CAIXA”) na qualidade de agente operador, em observância ao disposto na Resolução do Conselho Curador do FGTS n.º 578/08.

2.5. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis destinados à venda.



Handwritten signature and initials.

COPIA

01/01/2010

### Cláusula Terceira - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. As Debêntures serão objeto de oferta com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder e conforme estabelecido nesta Cláusula Terceira ("Oferta Restrita"). A Oferta Restrita será realizada com a intermediação do Banco Santander (Brasil) S.A., ("Coordenador Líder"), sob regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Debêntures.

3.2. 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 Terceira.

3.3. 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.

3.4. Número da Emissão. A Emissão representa a terceira emissão de debêntures realizada pela Companhia.

3.5. Banco Mandatário e Escriturador. O Banco Mandatário e Escriturador da Emissão será o Banco Bradesco S.A.

3.6. Rating. As Debêntures objeto da presente Escritura de Emissão obtiveram a classificação inicial de risco (*rating*) equivalente a "BBB+" ("*Rating*"), emitida pela agência de classificação de risco Standard & Poor's ("Agência de *Rating*"). Até o vencimento das Debêntures, a agência de classificação de risco deverá fazer outras avaliações, sem necessidade de aditamento desta Escritura de Emissão.

### Cláusula Quarta - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

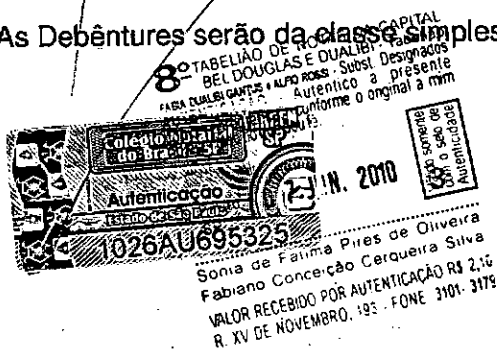
As Debêntures terão as seguintes características e condições:

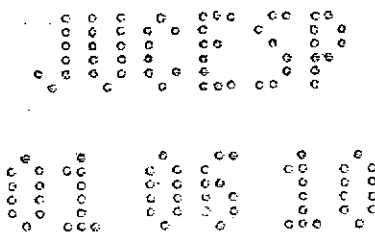
4.1. Quantidade de títulos. Serão emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações ("Debêntures").

4.2. Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real, representadas pelas Garantias, conforme os termos da Cláusula Sexta e dos Contratos das Garantias.

4.3. Séries. A Emissão será realizada em uma única série.

4.4. Classe. As Debêntures serão da classe simples, não conversíveis em ações.





4.5. Forma. As Debêntures terão a forma escritural, nominativa, sem a emissão de certificados representativos das Debêntures, nos termos do artigo 63, §2º da Lei das S.A. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Banco Escriturador onde serão inscritos os nomes dos respectivos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), após comprovação da devida subscrição e integralização das Debêntures pelos Debenturistas. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato, expedido pela CETIP, em nome do Debenturista, quando as Debêntures estiverem custodiadas no SND.

4.6. Data da Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de Emissão será a presente data ("Data de Emissão") - 17 de maio de 2010.

4.7. Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário, na Data de Emissão, de R\$ 10.000 (dez mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.8. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

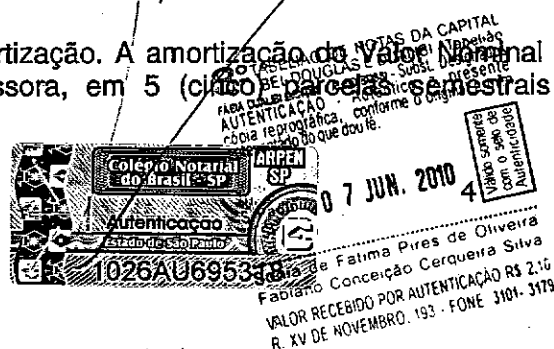
4.9. Limite da Emissão. A presente Emissão atende ao limite estabelecido no artigo 60 da Lei das S.A., uma vez que o valor total de debêntures não liquidadas pela Emissora de emissões anteriores, somado ao Valor Total da Emissão, não ultrapassa o valor de seu capital social, que nesta data é de R\$ 1.523.242.141,30 (um bilhão, quinhentos e vinte e três milhões, duzentos e quarenta e dois mil, cento e quarenta e um reais e trinta centavos), conforme quadro abaixo:

Emissão	Valor de debêntures não liquidadas	Valor do capital social (data base: 1º de abril de 2010)
Segunda	R\$ 330.400.000,00	R\$ 1.523.242.141,30
Terceira	R\$ 500.000.000,00	R\$ 1.523.242.141,30
Total	R\$ 830.400.000,00	R\$ 1.523.242.141,30

4.10. Destinação dos Recursos da Emissão. Os recursos captados na Emissão ("Recursos da Emissão") serão integralmente destinados ao financiamento da produção de unidades residenciais que sejam enquadradas na legislação do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, pelas SPEs onde os Empreendimentos serão incorporados, nos termos da Circular CEF nº 496, de 25 de novembro de 2009 ("Empreendimentos" e "Circular 496", respectivamente), desde que atendidos (i) os Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos especificados na Cláusula Nona, e (ii) observados os requisitos especificados na Cláusula Quinta desta Escritura de Emissão.

4.11. Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será o dia 1º maio de 2015 ("Data de Vencimento").

4.12. Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizada pela Emissora, em 5 (cinco) parcelas semestrais e consecutivas, conforme das datas



Handwritten signature and initials.

apresentadas na tabela abaixo ("Amortização" e "Datas de Pagamento da Amortização", respectivamente):

Parcela	Percentual sobre o Valor Total da Emissão	Data de Pagamento da Amortização
1ª	(20%)	1ª de maio de 2013
2ª	(20%)	1ª de novembro de 2013
3ª	(20%)	1ª de maio de 2014
4ª	(20%)	1ª de novembro de 2014
5ª	(20%)	1ª de maio de 2015

4.13. Atualização. O Valor Nominal Unitário não será atualizado.

4.14. Remuneração.

4.14.1. As Debêntures renderão juros correspondentes a variação acumulada da TR — Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de Cupom inicial de 8,75% ao ano, base 252 Dias Úteis observado o disposto nos subitens 4.14.2 e 4.14.3, de forma *pro rata temporis*, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração").

O cálculo da Remuneração obedecerá a seguinte fórmula:

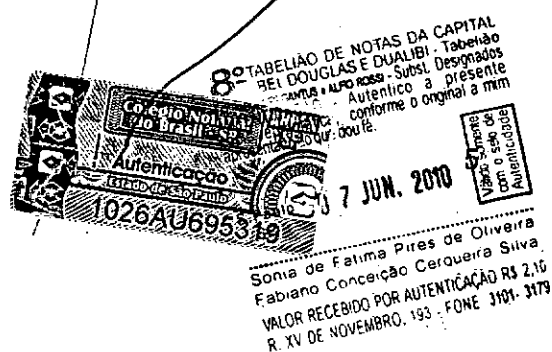
$$R = \{ VNe \times [ (FatorTR \times FatorSpread) - 1 ] \}$$

Onde:

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

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

FatorTR = Produtório das Taxas Referenciais divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a Data de Pagamento de Remuneração subsequente, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, com a seguir:



Handwritten signature and initials.

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

onde:

TR1, TR2, TRn = Taxa Referencial das datas-base divulgadas pelo BC, para o Período de Capitalização, informada com 04 (quatro) casa decimais;

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

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

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 Integralização.

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

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

$$FatorSpread = \left[ \left( \frac{Cupom}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

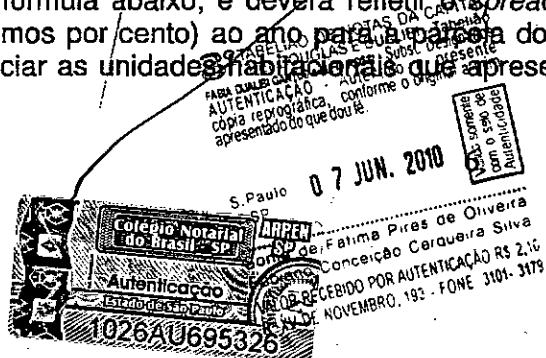
Onde:

Cupom = Conforme definido nos subitens 4.14.2 e 4.14.3;

DP = número de dias úteis compreendidos entre a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme o caso, e da data atual, sendo "DP" um número inteiro.

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

4.14.2. Cálculo do Cupom. O Cupom será calculado a cada Período de Capitalização, conforme fórmula abaixo, e deverá refletir o spread de (i) 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco décimos por cento) ao ano, para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar as unidades habitacionais que apresentarem valor de comercialização menor



ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador nº 460/04 para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, e (ii) 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco décimos por cento) ao ano para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar as unidades habitacionais que apresentarem valor de comercialização superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.

$$\text{Cupom} = (8,75\text{VT1} + 10,75\text{VT2})/\text{VT}$$

$$\text{Valor Total (VT)} = \text{VT1} + \text{VT2}$$

onde:

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

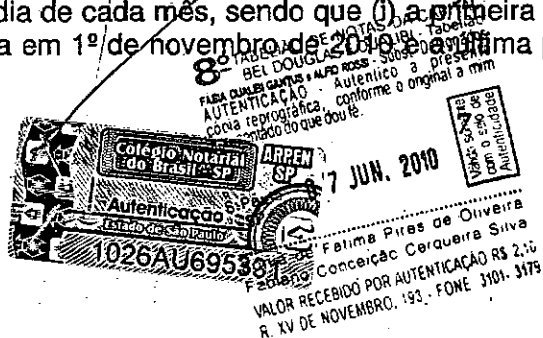
VT1 é o somatório do VGV das unidades habitacionais que apresentarem valor de comercialização menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador nº 460/04, conforme atualizado de tempos em tempos pelas normas aplicáveis ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, a ser informado no relatório enviado pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis de cada Data de Pagamento de Remuneração.

VT2 é o somatório do VGV das unidades habitacionais que apresentarem valor de comercialização superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, conforme atualizado de tempos em tempos pelas normas aplicáveis ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, a ser informado no relatório enviado pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis de cada Data de Pagamento de Remuneração.

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

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

4.14.4. O pagamento da Remuneração será realizado semestralmente, sempre no 1º (primeiro) dia de cada mês, sendo que (i) a primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de novembro de 2010, e a última parcela de pagamento da Remuneração



será devida em 1ª de maio de 2015 (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme tabela abaixo:

Parcela	Data de Pagamento de Remuneração
1ª	1º de novembro de 2010
2ª	1º de maio de 2011
3ª	1º de novembro de 2011
4ª	1º de maio de 2012
5ª	1º de novembro de 2012
6ª	1º de maio de 2013
7ª	1º de novembro de 2013
8ª	1º de maio de 2014
9ª	1º de novembro de 2014
10ª	1º de maio de 2015

(\*) A primeira Data de Pagamento da Remuneração será devida *pro rata* os dias a contar da Data de Integralização.

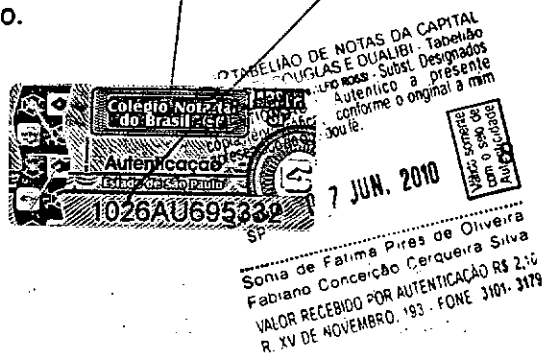
4.14.5. O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, exclusive, e para os demais Períodos de Capitalização,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

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

4.15. Cumpre ao Agente Fiduciário comunicar formalmente a CETIP, com cópia à Emissora, em até o 2º (segundo) Dia Útil anterior ao encerramento de cada Período de Capitalização, o Cupom a ser utilizado no Período de Capitalização subsequente.

4.15.1. No caso de descumprimento de quaisquer obrigações pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Agente de Garantias no fornecimento de relatórios ou informações que impossibilite ao Agente Fiduciário calcular o Cupom a ser utilizado no Período de Capitalização subsequente, o Cupom a ser utilizado para o referido Período de Capitalização terá o *spread* máximo de 10,75% (dez inteiros e setenta e cinco décimos por cento) ao ano durante esse Período de Capitalização.

4.16. Da Remuneração de que trata o item 4.14, o equivalente a 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, será devido à CAIXA, fora do âmbito da CETIP, a título de comissão de estruturação ("Comissão de Estruturação"), cuja apropriação ocorrerá por ocasião do pagamento da Remuneração nos termos desta Escritura de Emissão.





#### 4.18. Indisponibilidade ou Extinção da TR.

4.18.2. Caso a TR venha a ser divulgada antes da realização da Assembléia de Debenturistas referida no item 4.18.1 acima, a referida Assembléia de Debenturistas não será mais realizada, e a TR, a partir de sua divulgação, passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

0730  
Sociedade de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,16  
R. XV DE NOVOEMBRO, 193 - FONE 3101-3179

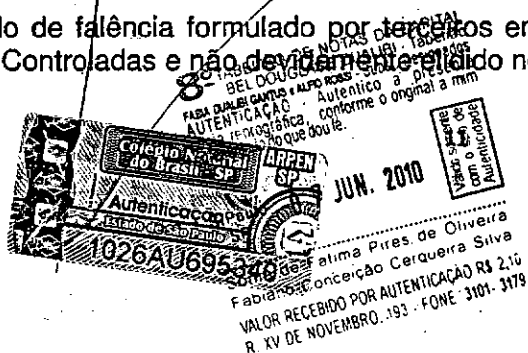


cumprida a obrigação inadimplida pela Emissora, incluindo, mas não se limitando a honorários advocatícios, custas judiciais e respectivas garantias.

#### 4.23. Evento de Inadimplemento e Vencimento Antecipado.

4.23.1. O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos devidos nos termos da Escritura de Emissão na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Inadimplemento" ou "Evento de Vencimento Antecipado"):

- (a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada em 1 (um) Dia Útil contado da data de vencimento da obrigação, sendo que o prazo previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado Período de Cura específico;
- (b) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora, sendo que o prazo previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado Período de Cura específico;
- (c) perda, por qualquer motivo, extinção, não renovação, cancelamento, revogação, caducidade ou suspensão das autorizações, concessão, licenças, inclusive as ambientais, ou qualquer outra modalidade de aprovação exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal perda, extinção, não renovação, cancelamento, revogação, caducidade ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença, concessão ou autorização;
- (d) pedido de recuperação judicial formulado pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência formulado pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas; (iii) decretação de falência da Companhia ou de qualquer de suas Controladas; (iv) se a Emissora ou qualquer de suas Controladas propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e (iv) liquidação ou dissolução da Emissora ou de qualquer de suas Controladas;
- (e) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora ou por qualquer de suas Controladas e não devidamente atendido no prazo legal;



- (f) cessação pela Emissora ou por quaisquer das SPE de suas atividades empresariais ou adoção das medidas societárias voltadas a sua liquidação ou dissolução;
- (g) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas;
- (i) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M. Na hipótese de inadimplemento ou evento de inadimplemento, este item só será eficaz, caso tal inadimplemento ou evento de inadimplemento resulte na declaração de vencimento antecipado da referida obrigação financeira;
- (j) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas Controladas seja responsável, reajustado desde a Data da Emissão pelo IGP-M, salvo se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (k) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (l) ocorrência de qualquer alteração na composição do capital social da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais Acionistas Controladores, do Poder de Controle da Emissora, sem o prévio consentimento dos Debenturistas reunidos em assembléia específica. Para fins desta cláusula, "Acionistas Controladores" e "Poder de Controle" seguirão as definições constantes no Regulamento do Novo Mercado da BM&FBovespa;



8º TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL  
DEL DOUGLAS E DUALIBI - Tabelão  
de Cotas de Participação - Subst. Designados  
ARREPENDIMENTO - Autentico a presente  
cópia reprográfica, conforme o original a mim  
apresentado do que dou fé.

S. Paulo  
SP.

07 JUN. 2010

Sônia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.500,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 192 - FONE 3101. 3179

(m) alienação do controle, direto ou indireto, de qualquer das SPEs sem a prévia autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

(n) não obstante o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Emissora realize fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou suas Controladas em que qualquer das seguintes condições ocorram: (i) valor de transação excedente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora na data da transação; ou (ii) rebaixamento da classificação de risco da Emissão como resultado da transação;

(o) declaração de nulidade de qualquer Garantia, sem que haja sua substituição, em montante igual ao originalmente estabelecido, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da companhia da declaração de nulidade;

(p) alteração do objeto social da Emissora, previsto em seu Estatuto Social, de modo que sua atividade principal e/ou de suas Controladas, consideradas em conjunto, deixe de ser a incorporação imobiliária, construção ou outras atividades correlatas ao setor imobiliário;

(q) deixar de manter qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem verificados trimestralmente pelo Agente Fiduciário com base nas informações trimestrais consolidadas divulgadas regularmente pela Emissora ("Índices Financeiros"):

(I) razão entre (A) Dívida Líquida e (B) Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,7 (sete décimos);

(ii) razão entre (A) a soma de Total de Recebíveis, Estoque Pronto e Receitas a Apropriar e (B) Dívida Líquida, igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e

(iii) razão entre (A) EBIT, se positivo, e (B) Despesas Financeira Líquida, igual ou maior que 1,5 (um e meio), com EBIT positivo, ou menor de 0 (zero), sendo este último aceitável somente na hipótese em que a Despesa Financeira Líquida for negativa;

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas da Emissora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras) menos a Dívida SFH e FGTS;

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



NOTAS

DE

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

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

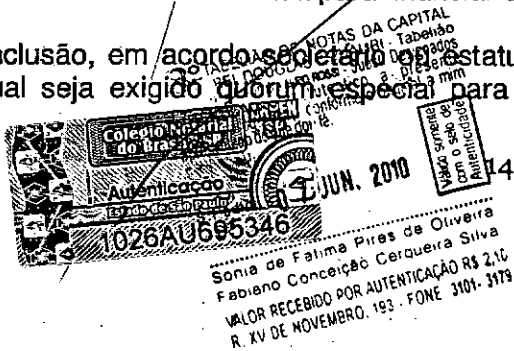
"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03;

"Estoque Pronto" é o valor apresentado como "imóveis concluídos" na conta imóveis a comercializar constante nas anotações explicativas da Emissora; e

"Receitas a Apropriar" corresponde aos valores de receita de venda de imóveis a apropriar ao resultado, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

- (r) solicitação, pela Emissora, 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;
- (s) descumprimento do Percentual de Garantia;
- (t) descumprimento de qualquer obrigação das SPEs assumidas nos Contratos de Garantia;
- (u) as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão serem falsas, incorretas, incompletas ou enganosas;
- (v) perda, por qualquer motivo, extinção, revogação ou caducidade de autorização, licença, concessão ou qualquer outra modalidade de aprovação regulatória necessária à exploração dos Empreendimentos, que afete de maneira relevante a atividade da Emissora e das respectivas SPE, sem que a Emissora resgate antecipadamente a parcela da dívida utilizada para financiar os Empreendimentos afetados;
- (w) inclusão, em acordo com o estatuto social da Companhia, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que



Handwritten signatures and initials.

limitem ou cerceiem o controle das SPEs pela Emissora é, quando for o caso, pelo acionista/sócio que alienar suas ações/quotas como garantia das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avenças, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Emissão;

- (x) 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 dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (y) 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 ações/quotas de qualquer das SPE, sem a prévia autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (z) redução do capital social de qualquer das SPEs ou distribuição de reservas de capital ou de lucro da SPE antes da quitação da parcela da Emissão nela investida sem a prévia autorização dos Debenturistas reunidos em Assembleia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;
- (aa) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (bb) na hipótese das Garantias previstas não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados nesta Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;
- (cc) os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutíveis, no todo ou em parte, nos termos da legislação aplicável, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutíveis nos termos da legislação aplicável, a Emissora apresentar proposta aos Debenturistas para manter a dívida relacionada à Emissão válida, devendo tal proposta ser aprovada por Debenturista representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação;
- (dd) se o *rating* da Emissão for rebaixado para um nível abaixo ao equivalente à classificação "BBB" da Standard & Poor's, escala nacional, salvo se a Emissora em até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do rebaixamento do *rating*, apresentar novas garantias de forma a manter o *rating* da Emissão em, no mínimo, equivalente à classificação "BBB" da Standard & Poor's ou de outra agência contratada; ou
- (ee) pagamento e distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio e outros proventos relacionados às ações/quotas de qualquer SPEs que desenvolvam Empreendimentos



7 JUN. 2010  
FABIANO CONCEIÇÃO CERQUEIRA SILVA  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179

com recursos da Emissão, desde que tal pagamento não seja exclusivamente para o pagamento da Remuneração e Amortização das Debêntures.

4.23.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nos subitens "a", "b", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j", "k", "m", "o", "p", "r", "u", "v", "w", "x", "y", "z", "aa", "bb", "cc", "dd" e "ee" acima, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas, aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

4.23.3. Na ocorrência de qualquer dos demais eventos indicados acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

4.23.3.1. Na hipótese de (i) não instalação da Assembléia de Debenturistas mencionada no item 4.23.3 por falta de quorum, ou (ii) não haver deliberação favorável à continuidade das Debêntures, atendido o quorum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos indicados no item 4.23.1.

4.23.4. Nos termos dos Contratos de Garantia, caso haja recursos bloqueados nas Contas Vinculadas, tal montante deverá ser utilizado para amortização das Debêntures, sendo que a Emissora deverá obrigatoriamente arcar com a diferença de modo a saldar o montante da dívida em aberto.

#### 4.24. Resgate Total Antecipado Facultativo e/ou Amortização Antecipada Parcial.

4.24.1. As Debêntures poderão ser resgatadas total, e/ou amortizadas antecipadamente, sendo que a amortização antecipada deverá abranger a totalidade das Debêntures em circulação, limitada a 90% do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, a qualquer tempo, mediante notificação ao Agente Fiduciário, aos Debenturistas e a CETIP, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data pretendida para pagamento do resgate e/ou amortização antecipada e mediante (i) o pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento e, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas ou da parcela do Valor Nominal Unitário amortizada antecipadamente; e (ii) exceto com relação ao resgate ou amortização antecipada efetuados a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês após a Data de Emissão, com o pagamento de prêmio de mencionado abaixo ("Resgate Antecipado Facultativo"):

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



07 JUN. 2010  
de Fatima Pires de Oliveira  
Ana Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.10  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3175



- (iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o total do Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor nominal unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês até o último dia do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão.

#### 4.25. Acompanhamento:

4.25.1. Fica assegurado aos Debenturistas, sem que lhe possa ser atribuída responsabilidade de qualquer natureza, o direito de acompanhar o inteiro cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, obrigando-se a Emissora a facilitar aos fiscais credenciados dos Debenturistas o acesso a todos os documentos e informações, a fornecer as informações e elementos que lhe forem previamente solicitados por escrito e, observados os termos desta Escritura de Emissão, a cumprir as determinações que lhe forem feitas, tudo dentro dos prazos razoáveis estabelecidos nas respectivas notificações.

4.25.2. A Emissora, mediante recebimento de comunicação prévia com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, deverá permitir aos Debenturistas livre acesso, a qualquer época, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes dos Empreendimentos, bem como aos seus documentos e registros contábeis, desde que em horário comercial.

4.26. Imunidade/Isenção dos Debenturistas. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e Escriturador, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da Lei tributária em vigor.

4.27. Repactuação. As Debêntures não estarão sujeitas a repactuação.

### Cláusula Quinta - DAS CONDIÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES E DA LIBERAÇÃO DE RECURSOS

5.1. Condições para a subscrição das Debêntures: As Debêntures somente serão subscritas mediante comprovação ao Agente Fiduciário do cumprimento das seguintes condições:

- o processo de *due diligence* da Emissora tiver sido concluído de forma satisfatória aos Debenturistas e ao Coordenador Líder e seus assessores legais;
- contratação dos prestadores de serviços, que incluem o Agente Fiduciário, Agente de Obras, Agente de Garantias, Banco Mandatário e Escriturador, Banco Depositário, assessores legais e Agência de Rating, cujos custos de contratação serão suportados pela Emissora e por esta liquidados até a data da integralização das Debêntures;
- o Debenturista tiver obtido toda e qualquer aprovação societária, legal e regulatória necessária para a subscrição das Debêntures;



07 JUN. 2010

Assessoria e Fatima Pires de Oliveira  
Pastorino Conceição Cerqueira Silva  
RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.110  
14 DE NOVEMBRO, 1931 FONE 3101-3175

Handwritten signatures and initials.

- (d) inexistência de lei ou regulamento que impeça ou imponha sanções que, a critério do Debenturista, causem um impacto negativo na realização da Emissão;
- (e) não ocorrência de turbulências políticas e/ou econômicas relevantes que não possam ser razoavelmente previstas e que tornem inviável ou excessivamente onerosa a Emissão;
- (f) não ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares que alterem substancialmente e de maneira adversa os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à subscrição e integralização das Debêntures ou qualquer outro elemento envolvendo a Emissão, que a torne inviável ou desaconselhável a Emissora ou aos Debenturistas;
- (g) não ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, que tornem inviável ou desaconselhável a subscrição ou integralização das Debêntures;
- (h) liberação do registro das Debêntures na CETIP;
- (i) não ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.23.1 acima;
- (k) registro da presente Escritura de Emissão no registro do comércio ("JUCESP"); e
- (l) celebração do Contrato de Administração de Contas e do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos sobre Contas Bancárias.

5.2. Desde que observadas as condições estabelecidas no item 5.1 acima, cada Debenturista subscreverá e integralizará, em um única data, a totalidade das Debêntures mediante o pagamento à vista do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos a serem adotados pela CETIP ("Data de Integralização").

5.3. Os recursos provenientes da integralização das Debêntures serão depositados em favor da Emissora na Conta de Liquidação e, a partir da Data de Integralização, os recursos necessários para a implementação de cada Empreendimento serão liberados em parcelas, após verificados os Critérios de Elegibilidade e desde que observadas as condições previstas nesta Escritura de Emissão, em especial àquelas previstas nos itens 5.6 e 5.7, e transferidos pelo Agente Fiduciário para a Conta de Livre Movimentação de cada SPE de acordo com o avanço do Cronograma Físico Financeiro de cada Empreendimento previstos nas cláusulas a seguir (cada uma, uma "Parcela de Desembolso").

5.4. O valor de cada Parcela de Desembolso será determinado pelo Agente Fiduciário de acordo com a evolução física de cada Empreendimento a ser comprovada pelo Agente de Obras, obedecida a proporção estabelecida no quadro abaixo:

Evolução física do Empreendimento (em %)	Percentual de liberação de recursos em relação ao Custo de Construção
0	até 20
20	até 40
40	até 60
60	até 80



07 JUN. 2010  
S. Paulo SP  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179

Handwritten signatures and initials.

5.4.1. Fica desde já estabelecido que o valor agregado das Parcelas de Desembolso somada ao Reembolso Inicial relativos a cada Empreendimento, não poderá ultrapassar o seu Valor Financiável.

5.4.2. Fica desde já estabelecido que, em nenhuma hipótese, a soma dos Valores Financiáveis da totalidade dos Empreendimentos financiados com recursos da Conta de Liquidação deverá ser superior ao Valor Total da Emissão, sendo admitida uma margem de 3% (três por cento) acima do Valor Total da Emissão.

5.4.3. Para fins desta Escritura de Emissão, "Custos de Construção" significa o Valor Financiável subtraído do valor do Reembolso Inicial.

5.5. Sempre que os recursos da Emissão forem destinados ao financiamento de um Empreendimento em Andamento, a primeira Parcela de Desembolso será acrescida do valor obtido pela multiplicação do Percentual Financiável pelos custos e despesas já incorridos e utilizados pela respectiva SPE, sendo certo que tais custos somente poderão ser custos com a aquisição do terreno do Empreendimento, despesas de projeto e registros, e despesas de marketing desde que (i) esses custos e despesas sejam devidamente atestados pelo Agente de Obras, e (ii) a aquisição do terreno tenha sido integralmente realizada por meio de desembolso de capital, excluindo-se a realização de qualquer permuta ("Reembolso Inicial").

5.5.1. Caso um dos Empreendimentos financiados pelos recursos da Emissão seja excluído do rol de Empreendimentos para os quais os recursos da Emissão serão destinados, a Emissora poderá apresentar outro Empreendimento que o substitua, desde que referido Empreendimento também atenda aos Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos.

5.5.2. Após a solicitação pela Emissora de substituição de Empreendimento encaminhada ao Agente Fiduciário, conforme previsto na cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá encaminhar comunicação ao Agente de Garantias no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar de seu recebimento.

5.6. Condições para a liberação da primeira Parcela de Desembolso e do Reembolso Inicial referente à cada Empreendimento: O Agente Fiduciário somente providenciará a liberação e transferência da primeira Parcela de Desembolso ("Primeira Parcela de Desembolso") para a Conta de Livre Movimentação de cada SPE ou do Reembolso Inicial, conforme o caso, mediante o atendimento das condições elencadas abaixo e a apresentação ao Agente Fiduciário, pela Emissora, SPEs, Agente de Garantias e/ou Agente de Obras, conforme o caso, dos seguintes documentos, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência:

(a) o Empreendimento atenda aos Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos;

(b) as Garantias prestadas relativas ao Empreendimento a ser financiado estiverem devidamente constituídas e formalizadas, verificada por meio do envio de (a) cópia autenticada dos Contratos de Garantia do referido Empreendimento devidamente



Certificado de Regularidade do FGTS - CF

Parcela de Desembolso

8º TABELÃO DE NOTAS DE FGTS - CF

NOTAS DUAIS E DUAIS - Subs. Designados

AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente  
cópia reprográfica, conforme o original a mim  
apresentado do que dou fé.

Colégio Notarial  
do Brasil - SP

ARREPENDIMENTO

Autenticado

Extra do 2º Cartão

1026AU69536

07 JUN. 2010

Sônia de Fátima Pires de Oliveira

Robiano Conceição Cerqueira Silva

RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00

R. XV DE NOVENOBR. 193 - FONE 3101. 3175

- (h) a Emissora comprovar, perante o Agente Fiduciário, estar em dia com as contribuições devidas ao INSS, apresentando a respectiva certidão negativa de débitos, válida à época da efetiva liberação da Parcela de Desembolso;
- (i) a Emissora apresentar ao Agente Fiduciário a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida à época da efetiva liberação da Parcela de Desembolso;
- (j) o Agente de Garantias informar para o Agente Fiduciário o valor atribuído dos recebíveis cedidos;
- (k) a Emissora não estiver infringindo qualquer obrigação assumida nos termos desta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;
- (l) não ocorrência de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.23.1 desta Escritura de Emissão; e
- (m) recebimento, pelo Agente Fiduciário, de declaração da Emissora de que (i) as declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão permanecem válidas, (ii) até a data do pedido de liberação da Parcela de Desembolso, não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.23.1 desta Escritura de Emissão; e (iii) não está inadimplente com as obrigações desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

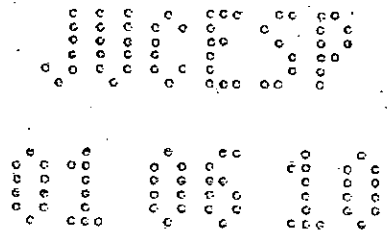
5.7. Condições para a liberação de cada Parcela de Desembolso referente à cada Empreendimento (exceto a primeira): O Agente Fiduciário somente providenciará a liberação e transferência de cada Parcela de Desembolso para a Conta de Livre Movimentação das SPEs mediante o atendimento das condições elencadas abaixo e a apresentação ao Agente Fiduciário, pela Emissora, SPEs, Agente de Garantias e/ou Agente de Obras, conforme o caso, dos seguintes documentos, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência:

- (a) o Empreendimento atenda aos Critérios de Elegibilidade Para Empreendimentos;
- (b) as Garantias prestadas relativas ao Empreendimento a ser financiado estiverem devidamente constituídas e formalizadas, verificada por meio do envio de (a) cópia autenticada dos Contratos de Garantia do referido Empreendimento devidamente registrados nos cartórios competentes, (b) cópia autenticada do livro de registro de ações/Contrato Social, conforme o caso, da SPE que desenvolverá o Empreendimento onde conste a devida averbação da alienação fiduciária das ações/quotas, e (c) escritura de hipoteca dos terrenos do Empreendimento em favor dos Debenturistas devidamente registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- (c) entrega, pela Emissora ao Agente Fiduciário de cópia autenticada do registro de incorporação do Empreendimento que será financiado com recursos da Parcela de Desembolso e da matrícula do imóvel onde consta a hipoteca constituída em favor



8. TABELIAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
BEL DOUGLAS E DUARTE - Subst. desig. 119  
FIM DA QUALIFICAÇÃO - Autentico a presente  
cópia xerográfica, conforme o original a mim  
apresentado do que dou fé.  
21  
07 JUN. 2010  
S. Paulo  
SP  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVOEMBRO, 193 - FONE 3101-3175

Handwritten signatures and initials.



- dos Debenturistas, 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 ao Agente Fiduciário;
- (d) entrega, pelo Agente de Obras ao Agente Fiduciário, de relatório contendo a comprovação de ocorrência do Avanço Mínimo de Obra referente ao Empreendimento;
- (e) a Emissora estiver em dia com todas as obrigações fiscais e extrafiscais relacionadas com o terreno e com a construção, apresentando ao Agente Fiduciário o respectivo Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, válido no momento da liberação da Parcela de Desembolso;
- (f) a Emissora comprovar, perante o Agente Fiduciário, estar em dia com as contribuições devidas ao INSS, apresentando a respectiva certidão negativa de débitos, válida à época da efetiva liberação da Parcela de Desembolso;
- (g) comprovação pelo Agente Fiduciário de que o Percentual de Garantia está sendo cumprido, nos termos da Cláusula Oitava, mediante informação prestada pelo Agente de Garantias conforme previsto no item 5.6 (j) e observado os valores liberados e a liberar;
- (h) entrega, pelo Agente de Obras ao Agente Fiduciário, de Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento;
- (i) entrega, pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário, de relatório comprovando que o Percentual de Garantia está sendo obedecido, bem como a entrega pelo Agente de Obras ao Agente Fiduciário de relatório apresentando e validando o Cronograma Físico Financeiro atualizado do Empreendimento para o qual esta sendo solicitada liberação da Parcela de Desembolso e (a) atestando o Custo de Produção total do referido Empreendimento; (b) atestando que o referido Empreendimento está em dia com o cronograma físico e que o Empreendimento ainda não tinha concluído 50% (cinquenta por cento) de seu cronograma físico na data da solicitação da Primeira Parcela de Desembolso; e (c) declarando que foi devidamente contratado pela Emissora para o acompanhamento do Cronograma Físico Financeiro do Empreendimento e emissão de relatórios trimestrais sobre o referido acompanhamento, a partir da Data de Emissão;
- (j) se necessário para o cumprimento do Percentual de Garantia, entrega pela Emissora ao Agente Fiduciário, de documento que formalize a cessão fiduciária de novos Recebíveis do Empreendimento, devidamente registrado nos cartórios competentes;
- (k) entrega, pela Emissora para o Agente Fiduciário, da apólice do seguro de responsabilidade civil do construtor de imóveis em zonas urbanas por danos a pessoas ou coisas do referido Empreendimento, bem como do respectivo comprovante de pagamento do prêmio, caso a Emissora não tenha sido obrigada a apresentar a referida apólice não tenha sido exigida quando da liberação da Primeira Parcela de Desembolso;



S. Paulo 07 JUN. 2000 22  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.14  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3175

Handwritten signature and initials.

- (l) não ocorrência de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas nesta Escritura de Emissão;
- (m) a Emissora não estiver infringindo qualquer obrigação assumida no item 4.23.1 desta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia; e
- (n) recebimento, pelo Agente Fiduciário, de declaração da Emissora de que (i) as declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão permanecem válidas, (ii) até a data do pedido de liberação da Parcela de Desembolso, não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.23.1 desta Escritura de Emissão; e (iii) não está inadimplente com as obrigações desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

**5.8. Caso, no último dia útil do 36º mês após a Data de Emissão, o somatório dos valores das Parcelas do Desembolso, incluindo o Reembolso Inicial, seja inferior ao Valor Total da Emissão, a diferença entre o Valor Total da Emissão e a soma das Parcelas do Desembolso, incluindo o Reembolso Inicial, deverá ser revertida para a amortização antecipada das Debêntures, devendo o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, coordenar a amortização antecipada parcial, 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 mês após a Data de Emissão.**

5.9. Sem prejuízo das condições de liberação das Parcelas de Desembolso previstas nos itens 5.6 e 5.7, os recursos captados pela Emissora por meio da Oferta poderão ser transferidos da Conta de Liquidação pela Emissora para as Contas de Livre Movimentação das SPEs (i) a título de aumento do capital social das SPEs para que estas desenvolvam os Empreendimentos.

**5.10. A partir da emissão, pelo Agente de Obras, do atestado de conclusão da obra do Empreendimento financiado com recursos da Emissão, a Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 60 (sessenta) dias, após a emissão do referido atestado, o competente "habite-se" e, em até 90 (noventa) dias contados da emissão do referido atestado, o competente "habite-se" devidamente averbado, salvo na ocorrência de caso fortuito ou força maior.**

## Cláusula Sexta – GARANTIAS

6.1. Garantias. A Emissão contará com as seguintes garantias: (i) hipoteca dos terrenos objeto dos Empreendimentos, nos termos do modelo de "Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária" constante do Anexo I a presente Escritura de Emissão; (ii) alienação fiduciária das ações/quotas de cada uma das SPEs detidas pela Emissora que desenvolverão os Empreendimentos, nos termos do modelo de "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avenças" constante do Anexo II a presente Escritura de Emissão; e (iii) cessação fiduciária dos direitos creditórios relativos (a) às Contas Vinculadas, (b) aos recebíveis decorrentes da venda das unidades do Empreendimento, enquanto não depositados na Conta de Recebíveis e (c) aos ativos financeiros, nos termos



do modelo de "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Diretos sobre Contas Bancárias" (simplesmente referido como "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios") constante do Anexo III a presente Escritura de Emissão ("Garantias" e, em conjunto, "Contratos de Garantia").

6.2. A Emissora e/ou as SPEs manterão junto ao Banco Depositário, as seguintes contas:

- (a) Conta de Liquidação: conta-corrente, não movimentável pela Emissora, cedida fiduciariamente em favor dos Debenturistas e gerida pelo Agente Fiduciário, na qual será depositado o valor proveniente da integralização das Debêntures ("Conta de Liquidação");
- (b) Conta(s) de Livre Movimentação: contas correntes das SPEs, livremente movimentáveis, para as quais serão transferidos os valores da Conta de Liquidação observadas as condições estabelecidas na presente Escritura de Emissão ("Conta(s) de Livre Movimentação");
- (c) Conta(s) de Investimento: contas de investimento da Emissora e/ou SPEs cujas movimentações serão exclusivamente para a realização e resgate de Investimentos Permitidos com relação aos recursos depositados junto às Contas de Recebíveis ou junto à Conta de Liquidação, conforme o caso, mediante instruções da Emissora ao Agente Fiduciário, com cópia para o Banco Depositário ("Conta(s) de Investimento");
- (d) Conta(s) de Recebíveis: contas-correntes mantidas pelas SPEs, não movimentáveis e gerida pelo Agente Fiduciário, nas quais serão depositados os Recebíveis ("Conta(s) de Recebíveis");
- (e) Conta de Pagamento do Serviço da Dívida: conta-corrente da Emissora destinada exclusivamente para o depósito dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida; e
- (f) Conta de Revolving: conta-corrente da Emissora destinada para financiar novos Empreendimentos, desde que o saldo ali existente seja maior ou igual ao Valor Financiável dos Empreendimentos. Tal conta, cedida fiduciariamente aos Debenturistas, será gerida pelo Agente Fiduciário e os recursos serão liberados para as Contas de Livre Movimentação das novas SPEs ("Conta de Revolving").

6.3. As movimentações das Contas Vinculadas serão reguladas nos termos do Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças, conforme Anexo IV desta Escritura de Emissão ("Contrato de Administração de Contas").

6.4. Cessão Fiduciária em Garantia das Contas Vinculadas. Permanecerão cedidas fiduciariamente em garantia, em favor dos Debenturistas, até a Data de Vencimento das Debêntures, todos os direitos creditórios da Emissora e/ou das SPEs (i) relativos à Conta de Liquidação, as Contas de Investimento e a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a



S. Paulo 07 JUN. 2004  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179

Handwritten signatures and initials.



Conta de Revolving e as Contas de Recebíveis (sendo as cinco, quando consideradas em conjunto, denominadas "Contas Vinculadas") e (ii) decorrentes da venda das unidades dos Empreendimentos, enquanto não depositados na Conta de Recebíveis. Fica desde já estabelecido que a Emissora outorga ao Agente Fiduciário os competentes poderes para que exerça todos os direitos inerentes à sua condição de credor fiduciário representando os Debenturistas, inclusive debitar nas Contas Vinculadas toda e qualquer importância decorrente do inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária devida na Emissão pela Emissora.

6.4.1. Durante todo o prazo das Debêntures, o valor dos direitos creditórios relativos às Contas Vinculadas, cedidos fiduciariamente, deverá ser suficiente para o cumprimento do Percentual de Garantia, conforme estabelecido na Cláusula Oitava abaixo.

6.5. Estruturação das Hipoteca. Em garantia do pagamento do valor nominal das Debêntures, sua Remuneração e de todas as obrigações assumidas pela Emissora na presente Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia, a Emissora constituirá em favor dos Debenturistas, hipoteca sobre os terrenos dos Empreendimentos financiados com recursos da Emissão, que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou responsabilidades, inclusive dúvidas e dívidas, arrestos, seqüestros, penhoras, tributos em atraso e de ônus em favor de terceiros. As hipotecas serão formalizadas por meio de escrituras específicas registradas nos cartórios de imóveis competentes, e abrangerão todas as acessões e benfeitorias que vierem a ser acrescidas aos terrenos de tais Empreendimentos. Os Debenturistas não poderão ceder ou dar em garantia, no todo ou em parte, o crédito hipotecário com todos seus encargos e condições a favor de terceiros, sem o prévio aviso e concordância da Emissora.

#### **Cláusula Sétima – DA LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS MEDIANTE O FINANCIAMENTO AOS ADQUIRENTES**

7.1. As instituições financeiras poderão financiar aos adquirentes finais das unidades habitacionais de cada Empreendimento ("Adquirente" ou "Adquirentes") parte ou a integralidade do preço de venda e compra das unidades, obedecidas as condições abaixo:

- (a) a Emissora esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;
- (b) o Percentual de Garantia esteja sendo cumprido;
- (c) toda importância paga à Emissora pelo Adquirente em decorrência da venda das unidades ("Valor Pago Pelo Adquirente") deverá ser depositado na Conta de Recebíveis. O Valor Pago Pelo Adquirente deverá ser informado pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário.



(d) o Agente Fiduciário deverá figurar como interveniente quitante no respectivo instrumento de financiamento da unidade habitacional, no qual deverão ser mencionadas a Escritura das Debêntures e o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as hipotecas constituídas sobre as unidades objeto da transação e constar cláusula em que a instituição financeira se obrigue a liberar todo e qualquer valor referente ao financiamento do Adquirente da unidade habitacional por meio de depósito identificado na Conta de Recebíveis do Empreendimento.

7.1.1. Toda importância paga à Emissora pelo Adquirente em decorrência da venda das unidades ("Valor Pago Pelo Adquirente") deverá ser depositado na Conta de Recebíveis. O Valor Pago Pelo Adquirente deverá ser informado pelo Agente de Garantias ao Agente Fiduciário no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data de recebimento das informações constantes no Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos sobre Contas Bancárias, pela Emissora.

7.2. Para que o Agente Fiduciário libere as hipotecas constituídas sobre as unidades habitacionais objeto da transação ou sua correspondente fração ideal, conforme o caso, para fins de constituição de nova garantia em favor de instituições financeiras, o Agente Fiduciário deverá realizar o cálculo do montante mínimo para a sua liberação, denominado "Valor Mínimo de Desligamento", conforme fórmula abaixo no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar da data do recebimento das informações enviadas pelo Agente de Garantias necessárias para fazer tal cálculo.

$$VMD = \frac{VGV_{\text{unidade habitacional}}}{VGV_{\text{total}}} \times \text{Valor Financiado do Empreendimento}$$

Onde:

VMD = Valor Mínimo de Desligamento;

VGV<sub>unidade habitacional</sub> = VGV da unidade habitacional cujo gravame hipotecário será liberado;

VGV<sub>total</sub> = Somatório do VGV das unidades habitacionais do Empreendimento financiadas com recursos da Emissão; e

Valor Financiado do Empreendimento = somatório das parcelas de Desembolso efetivamente liberadas para o Empreendimento, incluindo o Reembolso Inicial.

7.2.1. A Emissora e os Adquirentes deverão atender a todos os requisitos estipulados por meio de atos regulamentares do Banco Central do Brasil pertinentes à matéria, conforme aplicável. Sem prejuízo do comprometimento a ser assumido no respectivo instrumento de financiamento, o Agente Fiduciário compromete-se desde já, perante a Emissora, a proceder com termo de liberação da hipoteca da unidade em questão no momento da transferência do Valor Mínimo de Desligamento para a Conta de Recebíveis.



FAÇA QUALQUER  
AUTENTICAÇÃO  
cópia reprográfica  
apresentado do que deu fe.  
07 JUN 2010  
S. Paulo  
SP  
Sonia de Fátima Pres de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179

Handwritten signature and initials.

### Cláusula Oitava – PERCENTUAL DE GARANTIA

8.1.1. "Valor Atribuído aos Recebíveis Elegíveis" significa o valor atribuído aos recebíveis cedidos fiduciariamente advindo da venda das unidades habitacionais que integram os Empreendimentos desenvolvidos pelas SPEs, cujos adquirentes terão sua análise de crédito aprovada pelo Agente de Garantias, e obedecerão as ponderações e determinações a seguir;

- (a) Recebíveis advindos da venda de unidades habitacionais de Empreendimentos, cujas parcelas devidas pelos adquirentes contem com atraso de pagamento de até 30 dias, inclusive, a contar da data original para pagamento terão valor atribuído equivalente a 100% do seu VGV;
- (b) Recebíveis advindos da venda de unidades habitacionais de Empreendimentos cujas parcelas devidas pelos adquirentes contem com atraso de pagamento entre 31 e 90 dias, inclusive, a contar da data original para pagamento terão valor atribuído equivalente a 80% do seu VGV;
- (c) Recebíveis advindos da venda de unidades habitacionais de Empreendimentos, cujas parcelas devidas pelos adquirentes contem atraso com relação à sua data de pagamento original superior a 90 dias deverão ser excluídos do rol de recebíveis elegíveis para fins do cálculo de Percentual de Garantia;
- (d) Recebíveis advindos da venda de unidades habitacionais de Empreendimentos que possuam atraso de obra inferior a 10% do Cronograma Físico-Financeiro terão valor atribuído equivalente a 100% de seu VGV.



100% de seu valor

8- TABELAÇÃO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
BEL DOUGLAS E DUALDO  
PLACA QUELUS GENTUS E ALMO ROSS - Subst. Designados  
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente  
cópia reprográfica, conforme o original a mm  
apresentado do que deu le.

07 JUN 2010

S. Paulo  
SP

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$101.  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3105.

Visto e  
conferido  
em 07 de Junho de 2010  
Autenticado



Pagamento da Remuneração e à Data de Pagamento de Amortização imediatamente seguinte.

8.3. Observado o disposto no item 8.2 acima, os valores depositados na Conta de Recebíveis em excesso ao Percentual de Garantia deverão ser transferidos pelo Banco Depositário, para a Conta de Revolving ou para as Contas de Livre Movimentação, mediante o recebimento de notificação do Agente Fiduciário nos termos do Contrato de Administração de Contas.

8.4. O valor da parcela a ser transferida para as Contas de Livre Movimentação será calculado pelo Agente Fiduciário de modo que o valor remanescente na Conta de Recebíveis após tal transferência respeite o Percentual de Garantia e a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida apresente saldo suficiente para o pagamento da Amortização e Remuneração, na hipótese da alínea (c) do item 8.2 acima.

8.5. Uma vez liberados os recursos para a Conta de Revolving, os valores ali depositados poderão ser utilizados pela Emissora para financiar outros Empreendimentos, desde que (i) as condições previstas nos itens 5.6 e 5.7 acima sejam atendidas; (ii) seja verificado que o saldo ali existente é maior ou igual ao somatório do Valor Financiável de todos os Empreendimentos apresentados para utilização dos recursos da Conta de Revolving. Para fins do cálculo do saldo mínimo da Conta de Revolving, deverão ser subtraídos do Valor Financiável, quaisquer valores que tenham sido liberados nos termos desta Cláusula Oitava.

#### Cláusula Nona - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E HIPÓTESES DE EXCLUSÃO DOS EMPREENDIMENTOS

9.1. Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos. São os critérios que devem ser atendidos cumulativamente para que os Empreendimentos sejam caracterizados como Empreendimentos elegíveis a receberem recursos da Emissão, quais sejam, empreendimentos imobiliários (i) cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do cronograma físico de execução; (ii) com pelo menos 20% (vinte por cento) de unidades residenciais com a venda já contratada; (iii) que não tenham quaisquer ônus ou gravames sobre os terrenos, unidades ou outros direitos decorrentes do Empreendimento, exceto em favor dos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão; (iv) cujas licenças aplicáveis e necessárias à construção tenham sido obtidas; (v) cujo valor de comercialização de ao menos 80% (oitenta por cento) das unidades residenciais que integram o Empreendimento esteja enquadrado nos limites do SFH; e (vi) que atenda à Data Prevista para Conclusão de Obra.

9.2. Substituição ou inclusão de Empreendimentos. A Emissora poderá, até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Integralização, desde que esteja cumprindo o Percentual de Garantia, proceder à inclusão de novos Empreendimentos, em adição ou substituição aos Empreendimentos financiados originais, desde que comprovadamente os mesmos atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos e não necessitem de liberações de recursos após o 5º (quinto) mês que antecede a Data de Vencimento das Debêntures, não



S. Paulo SP  
07 JUN. 2009  
Sônia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Carqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.111  
R. XV DE NOVEMBRO, 192 - FONE 3101-3175

sendo necessário, desde que atendidas as condições aqui estabelecidas para a inclusão ou substituição de Empreendimentos financiados, o aditamento desta Escritura de Emissão.

9.2.1. Nos termos do item 9.6.4 do Contrato de Administração de Contas, os recursos a serem transferidos da(s) Conta(s) de Recebíveis somente poderão ser depositados na Conta de Revolving desde que (i) o Percentual de Garantia esteja cumprido; e (ii) o saldo de Pagamento de Serviço da Dívida deverá conter recursos necessários para o pagamento das parcelas subseqüentes de Remuneração e Amortização das Debêntures.

9.3. Exclusão de Empreendimentos do Rol de Empreendimentos Financiados. A Emissora poderá excluir Empreendimento(s) do rol de Empreendimentos financiados pela Emissão e solicitar ao Agente Fiduciário a liberação das respectivas garantias, nas hipóteses abaixo elencadas, somente caso esteja adimplente com suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e caso os valores garantidos pelos Contratos de Garantia correspondentes ao(s) Empreendimento(s) em questão não sejam necessários para a composição do Percentual Garantia indicado na Cláusula Oitava:

- (i) resgate e/ou amortização antecipada da parcela da Emissão que for utilizada para financiamento do respectivo Empreendimento. Neste caso, as garantias serão liberadas pelo Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis após (1) a data de pagamento do resgate e/ou amortização antecipada e (2) o recebimento, pelo Agente Fiduciário, de comunicação da Emissora identificando o Empreendimento cujas garantias devam ser liberadas, sendo que o Agente Fiduciário somente liberará as respectivas garantias caso o valor total que tiver sido sacado para financiar o Empreendimento em questão for menor ou igual ao do resgate e/ou amortização efetuado;
- (ii) depósito de recursos, nas Contas Vinculadas à Emissão previstas no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de valor igual ou maior ao valor total que tiver sido sacado para financiar o Empreendimento em questão. Neste caso, as garantias serão liberadas em até 5 (cinco) Dias Úteis após (1) a data de tal depósito na Conta Vinculada do Empreendimento cujas garantias deverão ser liberadas e (2) o recebimento, pelo Agente Fiduciário, de comunicação da Emissora informando-o sobre tal depósito acompanhado de documento comprovando a obtenção de outra fonte de financiamento para o Empreendimento cujas garantias devam ser liberadas, como por exemplo "contrato de plano empresário" ou outros tipos de financiamento, sendo que o Agente Fiduciário somente liberará as garantias caso o valor total que tiver sido liberado para financiar o Empreendimento em questão for menor ou igual ao do depósito efetuado; ou
- (iii) repasse dos contratos de venda das unidades habitacionais para financiamento pelo Adquirente por bancos, nos termos da Cláusula Sétima mediante a assinatura do Agente Fiduciário como interveniente quitante no contrato de repasse. O Agente Fiduciário deverá liberar as respectivas garantias em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de tal depósito na Conta Vinculada do Empreendimento do valor a ser quitado da última unidade habitacional do Empreendimento em questão.



Handwritten signatures and initials.

#### 9.4. Atrasos no Cronograma Físico-Financeiro.

9.4.1. Caso o relatório do Agente de Obras indique atraso superior a 3 (três) meses ou 20% (vinte por cento) no Cronograma Físico-Financeiro de um Empreendimento, o que ocorrer antes, as novas solicitações de desembolso para tal Empreendimento somente dar-se-ão após aprovação de novo cronograma 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 Obras em até 5 (cinco) Dias Úteis após a emissão do relatório do Agente de Obras indicando a ocorrência do atraso, sendo que o prazo de conclusão da obra previsto no novo cronograma não poderá ser posterior ao 5º mês que anteceder a Data de Vencimento das Debêntures;
- (b) o Agente de Obras deverá emitir e enviar ao Agente Fiduciário novo relatório, indicando se aprova 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 Obras aprova o novo Cronograma Físico-Financeiro; e
  - (ii) se (1) os ajustes no cronograma não ultrapassam 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 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 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 Obras e caso verifique que o Agente de Obras:
  - (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 a aprovação do novo Cronograma Físico-



Paulo SP 07 JUN. 2003  
Sônia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179

3 4 9

Financeiro e do novo relatório emitido pelo Agente de Obras à aprovação de Debenturistas que representem ao menos 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação, para que considere a Emissora adimplente com o andamento das obras do Empreendimento em questão.

9.4.1.1. No caso do item 9.4.1, alínea (c)(ii) acima em que a aprovação do novo Cronograma Físico-Financeiro somente poderá ser dada pelos Debenturistas, observado os prazos de convocação de assembléia geral de Debenturistas estipulados em lei, os Debenturistas deverão ter recebido novo relatório do Agente de Obras 10 (dez) dias antes da assembléia convocada para sua aprovação. Nos casos em que a convocação estiver dispensada, os Debenturistas terão 10 (dez) dias contados do recebimento do novo relatório do Agente de Obras para se manifestarem sobre a aprovação do novo Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento em atraso ou se o Empreendimento em atraso deve ser excluído do rol de empreendimentos financiados com recursos da Emissão.

9.4.1.2. Caso o relatório do Agente de Obras não indique nenhuma das hipóteses previstas no item 9.4.1, alínea (b)(ii) acima e caso o novo Cronograma Físico-Financeiro não seja aprovado pelos Debenturistas nos termos do item 9.4.1, alínea (c)(ii) acima, o Agente Fiduciário deverá excluir o Empreendimento do rol de Empreendimentos e deverá informar tal exclusão à Emissora e ao Agente de Garantias. Nesse caso, a Emissora deverá apresentar outros Recebíveis, de modo a atender ao Percentual de Garantia.

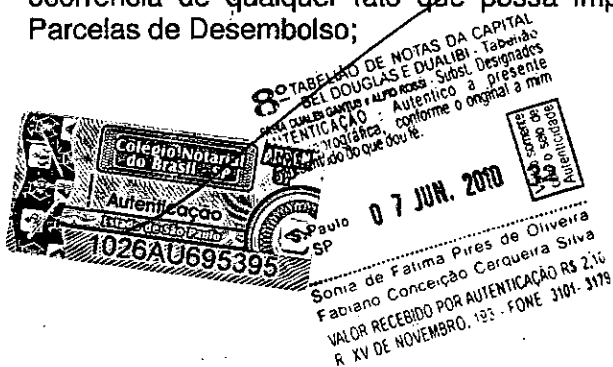
9.5. O Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Garantias sobre a exclusão do Empreendimento do rol de Empreendimentos financiados pela Emissão no mesmo dia da liberação das garantias, de modo que o Agente de Garantias reflita tal exclusão em seu próximo relatório.

## **Cláusula Dez - OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO, AGENTE DE OBRAS E AGENTE DE GARANTIAS**

### **10.1. Obrigações do Agente Fiduciário**

Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantias, no Contrato de Administração de Contas e/ou qualquer outro contrato celebrado pelo Agente Fiduciário no âmbito da Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- a. verificar a ocorrência das condições estabelecidas nos itens 5.6 e 5.7, bem como analisar os documentos mencionados nos itens 5.6 e 5.7, entre os quais as certidões de INSS, FGTS, e da Receita Federal mencionadas no item 5.6 e verificar a ocorrência de qualquer fato que possa impedir a liberação de qualquer uma das Parcelas de Desembolso;





- b. autorizar a liberação dos direitos creditórios relativos às Contas de Recebíveis sempre que verificada a existência de valor em excesso ao Percentual de Garantia, conforme estipulado na Cláusula Oitava;
- c. determinar a liberação das Parcelas de Desembolso;
- d. analisar os relatórios emitidos pelo Agente de Obras e pelo Agente de Garantias, visando garantir o cumprimento das obrigações constantes na presente Escritura de Emissão;
- e. verificar as etapas dos respectivos Cronogramas Físico-Financeiros de cada Empreendimento, conforme projetos individuais de investimento e com base nos relatórios a serem emitidos pelo Agente de Obras;
- f. com assessoria do Agente de Obras, verificar o Custo de Produção e a variação entre os custos totais orçados e os efetivamente realizados para cada Empreendimento;
- g. verificar o atendimento das condições para a liberação das Parcelas de Desembolso e demais recursos depositados na Conta de Liquidação, conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão;
- h. com base no relatório emitido pelo Agente de Garantias, verificar a observância do Percentual de Garantia e solicitar à Emissora todas as informações necessárias para tanto na periodicidade prevista nesta Escritura de Emissão;
- i. caso necessário, após a verificação prevista no item (h) acima, determinar à Emissora a prestação de novas garantias e o aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Nesse caso, deverá o Agente Fiduciário assegurar a devida formalização e registro do referido aditamento;
- j. comunicar a Emissora acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures;
- k. analisar e acompanhar o Relatório Trimestral de Acompanhamento de Obra, a ser emitido pelo Agente de Obras nos moldes do Anexo V à presente Escritura de Emissão;
- l. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda Pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- m. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra circunstância que lhe impeça o exercício da função;
- n. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- o. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as eventuais omissões, falhas ou defeitos existentes;
- p. promover, junto às respectivas Autoridades Governamentais e demais órgãos competentes, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- q. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- r. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;



Paulo 07 JUN. 2010  
Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3175

- s. solicitar, de maneira razoável, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante as Autoridades Governamentais competentes;
- t. solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela Lei aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;
- u. convocar, quando necessário, a Assembléia de Debenturistas;
- v. comparecer à Assembléia de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- w. elaborar relatório anual, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das S.A., o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações ("Relatório Anual"):
- (i) eventual omissão ou inconsistência de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na prestação obrigatória de informações pela Emissora;
  - (ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período no qual o Agente Fiduciário esteja cumprindo suas funções;
  - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
  - (iv) acompanhamento da Destinação dos Recursos da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto à Emissora;
  - (v) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão; e
  - (vi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- x. enviar aos Debenturistas e à Emissora o Relatório Anual no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora;
- y. manter atualizado o endereço dos Debenturistas mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- z. fiscalizar o cumprimento das Cláusulas desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- aa. notificar os Debenturistas da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item 4.23, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da sua ocorrência;
- bb. comunicar ao Agente de Garantias a ocorrência de exclusão e/ou substituição de empreendimentos na forma prevista no item 5.5.2;
- cc. verificar anualmente a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exigibilidade;
- dd. acompanhar, calcular e apurar os índices e limites, bem como a Remuneração e as Taxas;
- ee. monitorar diligentemente os procedimentos de constituição de Garantias e estabelecimento dos mecanismos de realização dos Pagamentos;
- ff. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões, falsidades, incorreções ou inexatidões constantes de tais informações;
- gg. notificar o Banco Depositário, caso haja notificação enviada pela Emissora nos termos do item 12.1 (ii) seja referente à Emissora bloqueando todas as Contas Vinculadas; ou (ii) a notificação enviada pela Emissora nos termos do item 12.1 (ii) seja referente a



S. Paulo  
07 JUN. 2010  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3175

Handwritten signature and initials.

determinada SPE, bloqueando a Conta de Recebível e a Conta de Investimento da referida SPE; e

hh. no caso de atraso do Cronograma Físico-Financeiro, observar as disposições previstas no item 9.4.1 acima.

## 10.2. Obrigações do Agente de Obras

Além de outros previstos em lei, nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantias, no Contrato de Administração de Contas e/ou qualquer outro contrato celebrado pelo Agente de Obras no âmbito da Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente de Obras:

- a. efetuar as vistorias para medição da obra executada e apresentar relatório mensal ao Agente Fiduciário com resultado de sua vistoria;
- b. observar, durante toda fase da construção o cumprimento das etapas previstas no Cronograma Físico-Financeiro;
- c. emitir declaração ao Agente Fiduciário atestando que as obras do Empreendimento estão em dia com seu cronograma físico, ou com atraso não superior a 3 meses e autorizando a liberação da etapa subsequente conforme quadro constante no item 5.4;
- d. apresentar ao Agente Fiduciário Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento especificando, em detalhes, as etapas já cumpridas até o momento e as etapas a serem cumpridas. Tal Cronograma Físico-Financeiro deverá especificar ainda, de forma detalhada, os custos a serem incorridos por conta da construção do Empreendimento de acordo com a proporção apresentada na tabela do item 5.4 acima;
- e. verificar o Avanço Mínimo de Obras; e
- f. no caso de atraso do Cronograma Físico-Financeiro, observar as disposições previstas no item 9.4.1 acima.
- g. encaminhar ao Agente de Garantias relatório mensal com as seguintes informações: (i) se há atraso no cronograma físico financeiro de cada empreendimento; e (ii) caso haja atraso, o percentual de atraso existente e o prazo de atraso.

10.2.1. Medição do Cumprimento do Cronograma Físico-Financeiro. O Agente de Obras deverá realizar a medição do Cronograma Físico-Financeiro dos Empreendimentos (i) trimestralmente; (ii) sempre que solicitado pela Emissora ("Datas de Medição"); e (iii) sempre que solicitado pelos Debenturistas.

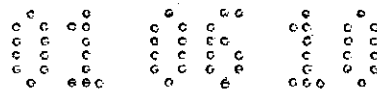
## 10.3. Obrigações do Agente de Garantias:

Além de outros previstos em lei, nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantias, no Contrato de Administração de Contas e/ou qualquer outro contrato celebrado pelo Agente de Garantias no âmbito da Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente de Garantias:

- a. emitir relatório contendo informações sobre a venda de todas as unidades de cada Empreendimento, especificando todos os valores recebidos e a receber, prazos e unidades disponíveis para venda;



Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and a circled 'D'.



TABELEÃO DE NOTAS DA CAPITAL  
de 100 MIL REAIS e DUAÍBI - Tabeleão  
Designados para Substituição da presente  
em 31 de dezembro de 1993.  
para revogação contomine-se a mm  
presentado do que sou foy

07 JUN. 2010

S. Paulo  
SP

36

Sonia de Fatima Preses de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVENOBERO, 193 - FONE 3101-3179

3

11.1.2.

11.2.

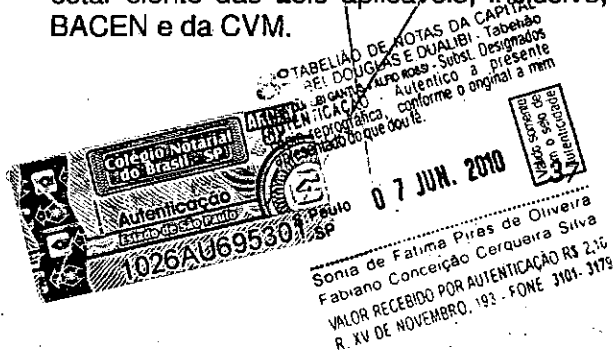
termos da Lei e desta Escritura de Emissão, representar os Debenturistas perante a Emissora.

11.1.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da Data de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até (i) o cumprimento integral de todas as obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, ou (ii) a sua substituição, o que ocorrer primeiro.

## 11.2. Declarações.

### 11.2.1. O Agente Fiduciário declara:

- (a) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos estatutários e contratuais necessários para tanto, bem como toda a Lei aplicável a esta Emissão;
- (b) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações nela previstas, bem como a Emissão e a colocação das Debêntures, não infringem qualquer Lei ou Contrato do qual o Agente Fiduciário seja parte;
- (c) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (d) a Emissora ou quaisquer de suas Afiliadas não possuem qualquer participação societária, direta ou indireta, ou qualquer tipo de poder de gestão sobre o Agente Fiduciário ou suas Afiliadas, que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (e) verificou a regularidade da constituição das Garantias prestadas aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (f) não ter qualquer impedimento legal para, sob as penas da Lei, nos termos do artigo 66, § 3º, da Lei das S.A., e demais Leis aplicáveis, exercer a função que lhe é ora atribuída;
- (g) aceitar a função que lhe é atribuída, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na Lei específica e nesta Escritura de Emissão;
- (h) aceitar integralmente esta Escritura de Emissão, todas as suas Cláusulas e condições;
- (i) estar ciente das Leis aplicáveis, inclusive, mas não limitado, àquelas emanadas do BACEN e da CVM.



11.2.2. A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções, nos termos da Lei das S.A., e das demais Leis aplicáveis.

11.2.3. O Agente Fiduciário responde perante os Debenturistas pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

11.3. Substituição.

11.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembléia de Debenturistas para a escolha de novo agente fiduciário ("Agente Fiduciário Substituto"), a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou pelos Debenturistas. O Agente Fiduciário Substituto será escolhido pela Emissora na referida Assembléia de Debenturistas, dentre ao menos 3 (três) agentes fiduciários exclusivamente sugeridos pelos Debenturistas.

11.3.2. Se a convocação da Assembléia de Debenturistas a que se refere o item 11.3.1 acima não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo citado acima, caberá à Emissora efetuar a convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

11.3.3. A remuneração do Agente Fiduciário Substituto será de responsabilidade da Emissora e definida na própria Assembléia de Debenturistas que escolher o Agente Fiduciário Substituto.

11.3.4. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes às previsões desta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, requisitando sua substituição, nos termos do item 11.3.1.

11.3.5. É facultado aos Debenturistas, após a Data de Integralização, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o disposto na Cláusula 11.3.1.

11.3.6. Na hipótese de substituição do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário Substituto estará sujeito às mesmas obrigações que o Agente Fiduciário.

11.3.7. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão.

11.3.8. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da Data de Emissão, e o Agente Fiduciário Substituto entrará a partir da data de celebração de eventual aditamento à Escritura de Emissão que trate de sua nomeação em substituição ao Agente Fiduciário.

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL - SP  
Autenticação  
1026AU695302  
07 JUN. 2000  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101.3179

Handwritten signatures and initials.

11.4.1. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses dos Debenturistas e da realização de seu crédito, sendo que, em caso de inadimplemento pecuniário da Emissora:

(a) deverá declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o respectivo saldo dos Pagamentos, bem como as demais obrigações aplicáveis da Emissora, nos termos da Cláusula 4.23;

Fiduciário, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição ou até a Data de Vencimento.

#### 11.4. Atribuições Específicas.

11.4.1. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses dos Debenturistas e da realização de seu crédito, sendo que, em caso de inadimplemento pecuniário da Emissora:

(a) deverá declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o respectivo saldo dos Pagamentos, bem como as demais obrigações aplicáveis da Emissora, nos termos da Cláusula 4.23;

(b) poderá, a critério dos Debenturistas, requerer a decretação de falência da Emissora;

(c) poderá, a critério dos Debenturistas, representá-los em processo de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial da Emissora; e

(d) deverá tomar toda e qualquer providência necessária para a realização do crédito dos Debenturistas.

11.4.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens (a), (b) e (d) do item 11.4.1 acima se, convocada a Assembléia de Debenturistas para este fim específico, os Debenturistas assim o autorizarem por deliberação unânime, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em circulação, quando tal hipótese se referir ao disposto no item 11.4.1(d).

11.5. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da Lei e desta Escritura de Emissão, uma remuneração, às custas da Emissora, a ser paga nos termos do item 11.5.1 abaixo.

11.5.1. Serão pagas pela Emissora ao Agente Fiduciário parcelas trimestrais de R\$5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira devida no terceiro dia a partir da data de subscrição das Debêntures e as demais nas datas correspondentes subseqüentes, atualizadas anualmente pela variação do IGP-M, a partir da Data de Emissão até a data do efetivo pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata tempore die*.

11.5.2. No caso de inadimplemento da Emissora no cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, todas as despesas nas quais o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas posteriormente aos Debenturistas pela Emissora, sendo que tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais e ações judiciais e outras medidas propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações judiciais e outras medidas intentadas contra ele



07 JUN. 2010  
Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fábio Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,16  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179

Handwritten signature and initials.

COPIA

COPIA

no exercício de sua função, enquanto representante do Debenturista, desde que relacionadas à solução da inadimplência, e eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais e outras medidas, desde que previamente aprovadas pelos Debenturistas, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas e posteriormente ressarcidas aos Debenturistas pela Emissora.

11.5.3. No caso de inadimplemento superior a 30 (trinta) dias pela Emissora em relação ao pagamento da remuneração e das despesas reembolsáveis ao Agente Fiduciário, esses valores deverão ser adiantados pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidos pela Emissora.

### Cláusula Doze - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. A Emissora compromete-se a (em seu nome e em nome das SPEs), fazer com que a Emissora e as SPEs cumpram as seguintes obrigações:

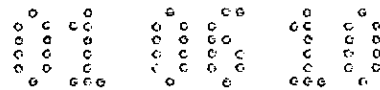
- a) fazer com que o Agente de Obras envie ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias os relatórios emitidos nos termos desta Escritura de Emissão;
- b) fazer com que o Agente de Garantias envie ao Agente Fiduciário e ao Agente de Obras os relatórios emitidos nos termos desta Escritura de Emissão;
- c) permitir que o Agente de Garantias tenha acesso às Contas de Recebíveis apenas para consulta ou que receba os extratos de tais contas em meio magnético;
- d) defender e fazer as SPE defendam os Recebíveis contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;
- e) fazer com que as SPE 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 à Data da Emissão;
- f) assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para as contas indicadas no modelo do Contrato de Administração de Contas constante do Anexo IV desta Escritura de Emissão, e nelas prontamente depositar qualquer Recebível cujo pagamento, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido efetuado nessas contas;
- g) não realizar e não permitir que as SPE realizem operações de natureza ou efeitos financeiros, que comprometam ou possam vir a comprometer os fluxos oriundos dos contratos de comercialização dos Empreendimentos;



Handwritten signature and initials.







- Coleção **Arte e Cultura do Brasil** - APRENDIZADO  
 Autenticado pelo Estado de São Paulo  
 1026A895316  
 2004

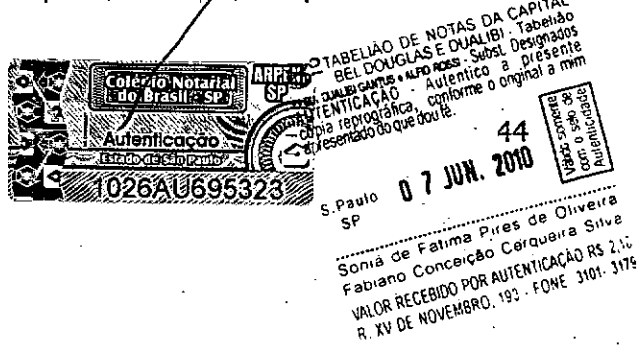
695316  
Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179

A hand-drawn diagram illustrating a concept. It features a lightning bolt striking a stick figure. Above the lightning bolt is a checkmark, suggesting a positive or successful outcome. The diagram is drawn with simple lines on a white background.



hh) fornecer, ao Agente Fiduciário, o qual deverá encaminhar aos Debenturistas em até 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento:

- i. com a maior brevidade possível, porém, em qualquer hipótese em até 30 (trinta) dias contados da data de solicitação escrita dos Debenturistas e/ou do Agente Fiduciário neste sentido, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário;
  - ii. informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, na mesma data em que tomar ciência de sua ocorrência; e
  - iii. informações sobre a execução das obras relativas aos Empreendimentos e o cumprimento de outras estipulações contratuais;
- ii) notificar imediatamente o Agente Fiduciário acerca de qualquer evento, seja da Emissora ou das SPEs, que possa acarretar a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, ainda que seja dentro do Período de Cura. Tal notificação deverá especificar se o evento é relacionada à Emissora ou as SPEs, individualmente;
- jj) cumprir as disposições das Leis ambientais necessárias ao desempenho de suas atividades, devendo adotar, durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, 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, 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;
- kk) cumprir as disposições relativas à segurança e medicina do trabalho necessárias ao bom desempenho de suas atividades;
- ll) manter em situação regular suas obrigações junto às Autoridades Governamentais ambientais competentes, durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão;
- mm) manter registros em separado de todas as aplicações dos Recursos da Emissão nos Empreendimentos, compreendendo todas as fontes utilizadas;



- nn) comprovar, em até 30 (trinta) dias contados da data de solicitação escrita dos Debenturistas neste sentido, a devida aplicação dos Recursos da Emissão previstos nos Empreendimentos;
- oo) não transferir os direitos e obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão, sem prévia e expressa autorização dos Debenturistas, sob pena de caracterização de um Evento de Inadimplemento, sujeito as regras revistas no item 4.23;
- pp) não cancelar ou alterar, de qualquer forma, os Seguros, sem prévia e expressa anuência dos Debenturistas;
- qq) inibir ações que causem quaisquer efeitos 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 de Emissão, e que possam afetar material e negativamente os direitos ou interesses dos Debenturistas;
- rr) não votar/realizar ou permitir que seja votada/realizada, por ocasião de qualquer alteração do estatuto social da Emissora, matérias que coloquem em risco a segurança do crédito dos Debenturistas, bem como não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou esta Escritura de Emissão;
- ss) 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, (i) caso a Emissora esteja em situação de inadimplência perante os Debenturistas, ou (ii) enquanto a Emissora não realizar a primeira amortização das Parcelas da Amortização, ressalvado entretanto o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- tt) não reduzir o capital social da Emissora sem a anuência prévia dos Debenturistas;
- uu) 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 de Emissão, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes dos Empreendimentos, bem como aos seus registros contábeis, ou outros documentos, inclusive carteira profissional dos empregados da Emissora vinculados aos Empreendimentos, para verificar o cumprimento da Lei sobre recolhimento de encargos sociais e trabalhistas, bem como a existência ou não de vínculo empregatício;
- vv) fornecer aos Debenturistas, diretamente ou através do Agente Fiduciário, as seguintes informações, na periodicidade por eles requerida:



RECEBIDO DE NOTAS DA  
Série 1026AU695329  
DOUGLAS E DUALBI  
Subst. Designados  
a presente  
Autenticação - Autentico a presente  
a cópia em  
gratificação, conforme o original a mim  
apresentado que dou fé.

07 JUN. 1990

S. Paulo  
SP

Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3119

Handwritten signatures and initials.

i. até o dia 30 de abril de cada ano, as demonstrações financeiras da Emissora, auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, preparadas em conformidade com BR GAAP, acompanhadas do relatório de auditoria, atestando o cumprimento das obrigações da Emissora nesta Escritura de Emissão e da projeção anual do fluxo de caixa;

ii. a cada trimestre social, cópia de suas informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, acompanhada do relatório de revisão especial dos auditores independentes, diretamente ou através do Agente Fiduciário; e

iii. informações complementares às documentações supra mencionadas, objetivando a manutenção do risco de crédito da Emissora e da operação de Emissão ora contratada, na forma estabelecida pelas Leis promulgadas pelo Conselho Monetário Nacional, por intermédio do BACEN e demais Autoridades Governamentais de fiscalização.

ww) manter a contabilidade da Emissora atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os BR GAAP;

xx) proceder à adequada publicidade das informações econômico-financeiras da Emissora, nos termos da Lei das S.A.;

yy) contratar e manter contratada, às suas expensas, a Agência de Rating para que, até a Data de Vencimento, esta elabore e envie, anualmente, relatórios de Rating sobre as Debêntures, e a Emissora entregue tais relatórios ao Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de disponibilização dos referidos relatórios à Emissora;

zz) comunicar ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, qualquer alteração no Rating das Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tiver ciência de tal alteração da Rating;

aaa) convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, Assembléia de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;

bbb) enquanto houver Debêntures em circulação, não efetuar qualquer alteração substancial na natureza dos negócios da Emissora, conforme conduzidos nesta data;

ccc) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando a, o Agente Fiduciário, a Agência de Rating e a CETIP;



8º TABELA DE NOTAS DE AUTENTICAÇÃO  
BEC DOUGLAS ROSS, Tabelante  
FABIANE DUNSTON GARRAS, Tabelante  
AUTENTICAÇÃO - Autêntico a presença  
cópia reprográfica, conforme o original a mim  
apresentado do que dou fé.  
07 JUN. 2010  
S. Paulo  
SP  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,50  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3175

Handwritten signature and initials.

ddd) manter válidas e regulares todas as licenças e registros necessários à condução dos Empreendimentos, inclusive, mas não limitado, às licenças ambientais aplicáveis, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas;

eee) exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados de boa-fé pela Emissora na esfera judicial ou administrativa, em relação aos quais existam decisões judiciais ou administrativas que tenham suspenso a exigibilidade de tais obrigações, manter em dia o pagamento de todos os Tributos devidos às Autoridades Governamentais fiscais competentes;

fff) cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as Leis aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;

ggg) até o 36º mês subsequente à Data de Integralização, tornar os Empreendimentos elegíveis e apresentar todos os pedidos de liberação das Parcelas de Desembolso ao Agente Fiduciário, cujos valores somados sejam equivalente ao valor da Emissão;

hhh) no caso de atraso do Cronograma Físico-Financeiro, observar as disposições previstas no item 9.4.1 acima; e

iii) 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 Crédito Associativo ou apoio à produção, exceto se previamente deliberado pela totalidade dos Debenturistas reunidos em Assembléia Geral de Debenturistas convocada especialmente para este fim.

### Cláusula Treze – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

13.1. A Emissora declara e garante aos Debenturistas, na Data de Emissão, que:

(a) a Emissora é sociedade existente e validamente constituídas de acordo com as Leis do Brasil;

(b) todos os documentos e informações fornecidos pela Emissora, ou seus assessores e representantes, aos Debenturistas, como parte da auditoria legal realizada pelos Debenturistas na Emissora são, nesta data, verdadeiros, consistentes, corretos, completos, suficientes e atualizados e permitem uma completa avaliação, por parte dos Debenturistas, das operações, atividades e situação patrimonial e financeira da Emissora. Não foram omitidos quaisquer documentos ou informações que seriam relevantes para a correta e completa avaliação, pelos Debenturistas, das operações, atividades e situação patrimonial e financeira da Emissora;

(d) o estatuto social da Emissora prevê dividendos mínimos obrigatórios, não-cumulativos, de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com a Lei das S.A.



(e) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos estatutários e contratuais necessários para tanto, bem como toda a Lei aplicável a esta Emissão;

(f) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exeqüível de acordo com os seus termos e condições;

(g) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações neles previstas, bem como a Emissão e a colocação das Debêntures, não infringem qualquer Lei ou Contrato do qual a Emissora, ou qualquer uma de suas Controladas sejam partes, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses Contratos, ou (ii) violação ou rescisão de qualquer desses Contratos, observado o quanto disposto na Cláusula Primeira, com relação às autorizações necessárias para realização da Emissão;

(h) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora em 31 de dezembro de 2009 representam corretamente a posição financeira da Emissora em tal data, tendo sido devidamente preparadas em conformidade com BR GAAP, bem como auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(i) tanto a Emissora quanto suas Controladas, estão cumprindo as Leis e determinações das Autoridades Governamentais aplicáveis à condução de seus negócios em todos os aspectos relevantes;

(j) inexistem, tanto por parte da Emissora, quanto de suas Controladas, (i) descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer ação judicial ou administrativa, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade financeira ou atividades da Emissora;

(k) a Emissora possui todas as licenças e registros necessários à condução dos Empreendimentos, inclusive, mas não limitado, às licenças ambientais aplicáveis; e

(l) a Emissora observará as regras de utilização dos Recursos da Emissão previstas nesta Escritura de Emissão e na Lei aplicável.

#### Cláusula Quatorze - ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS

14.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das S.A., a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunidade dos Debenturistas ("Assembléia de Debenturistas").

14.2. A Assembléia de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por Debenturistas que representem, no mínimo, a titularidade de 10% (dez por



07 JUN. 2010  
48  
S. Paulo  
SP  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 192 - FONE 3101-3175



07 JUN. 1979

S. Paulo  
SP

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Carqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,50  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 FONE 3101-3179

Valor  
com  
Autent.

## Cláusula Dezesseis – AUTORIZAÇÕES DA EMISSORA; CENTRAL DE RISCO DE CRÉDITO

16.1. A Emissora expressamente autoriza os Debenturistas a, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, em conformidade com o previsto na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, solicitar e receber informações acerca da existência ou não de registros nos Cadastros Informativos de Créditos não Quitados do Setor Público Federal, Estadual e Municipal - CADINs a seu respeito, ao mesmo tempo em que autoriza os Debenturistas a, no âmbito do artigo 3º, da Resolução BC 2.724, acessar a Central de Risco do BACEN para obter dados sobre o seu endividamento junto ao Sistema Financeiro Nacional.

16.2. A Emissora declara ter ciência de que os Debenturistas que sejam instituições financeiras, por força da determinação do Conselho Monetário Nacional, com base nas atribuições que lhe são conferidas pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, estão obrigados à prestação de informações ao BACEN sobre a situação contábil deste e de todos os créditos de sua responsabilidade perante tais Debenturistas instituições financeiras, sendo essas informações, na forma da Resolução BC 2.724, consolidadas no sistema Central de Risco de Crédito, cujo propósito é permitir ao BACEN, a supervisão indireta da solvência das instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional.

16.3. As autorizações mencionadas nesta Cláusula serão automaticamente estendidas a qualquer outra entidade que, durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, venha a substituir as Autoridades Governamentais acima mencionados em sua competência e função.

## Cláusula Dezessete – COMUNICAÇÕES

17.1. Todas as notificações, solicitações e outras comunicações previstas nesta Escritura de Emissão serão feitas por escrito e serão entregues em mãos, enviadas por correio certificado ou registrado (com aviso de recebimento), ou por fax ou serviço de *courrier* reconhecido, conforme estabelecido abaixo:

- (a) Se para os Debenturistas (exceto se encaminhadas pelo Agente Fiduciário para os Debenturistas, quando deverá ser aos endereços dos Debenturistas constantes dos respectivos boletins de subscrição):

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º Andar  
Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132  
At.: Sra. Tatiana Lima  
Tel.: (11) 2172-2613

- (b) Se para a Emissora:

ROSSI RESIDENCIAL S.A.  
Av. Major Sylvio de Magalhães, 200, Edifício Miami, 3º andar  
CEP 05677-000, São Paulo, SP



NOTAS DA CAPITAL  
Tabela  
FABRIL DOU  
AUTENTICAÇÃO  
FABRIL DOU  
07 JUN. 2000  
S. Paulo  
SP  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179

Handwritten signature and initials.

At.: Sr. Ivan Piffer  
Tel.: (+ 55 11) 3759- 8531  
Fax: (+ 55 11) 3759-8501

- (c) Se para o Agente de Garantias:  
SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CREDITO S.A.  
SCN, Quadra 2, Bloco D, Torre B, sala 711  
CEP: 70712-904 – Brasília - DF.  
At.: Sra. Marcelita M. Marinho  
Telefone: (61) 3326-0820  
E-mail: sscore@sscore.com.br / marcelita@sscore.com.br / adriana@sscore.com.br

- (d) Se para o Agente de Obras:  
DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA.  
Rua Baronesa de Bela Vista, 735, 1º andar, Aeroporto  
CEP 04612-002 - São Paulo, SP  
At.: Sr. Mario José Brito Molari  
Tel.: (11) 5543-3011  
Fax: (11) 5543-3011

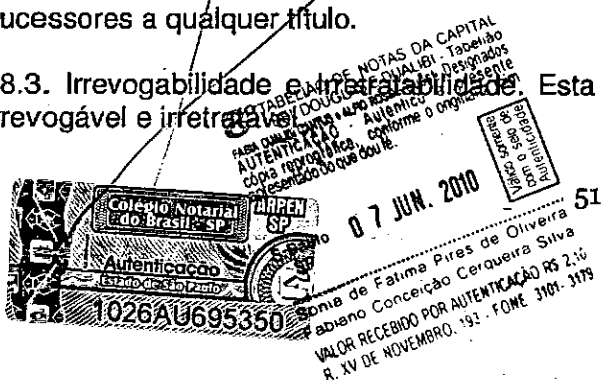
17.2. Regras de Encaminhamento. Todas as notificações, exigências, solicitações, consentimentos, aprovações, declarações, entregas ou outros comunicados nos termos da presente Escritura de Emissão poderão ainda ser encaminhadas, na forma desta Cláusula, a qualquer outro endereço que venha a ser comunicado mediante aviso efetuado conforme estipulado nesta Escritura de Emissão. O envio de qualquer notificação exigida nos termos da presente Escritura de Emissão poderá ser dispensado por escrito pelo destinatário. Todas as notificações, exigências, solicitações, consentimentos, aprovações, declarações, entregas ou outros comunicados serão considerados devidamente efetuados ou recebidos na data da entrega, se entregues em mãos; na data da transmissão, se transmitidos por fac-símile ou método semelhante (salvo se não transmitidos em Dia Útil, caso em que serão considerados recebidos no Dia Útil imediatamente posterior); no Dia Útil imediatamente posterior à sua entrega em empresa de entregas expressas, quando assim enviados.

#### Cláusula Dezoito – DISPOSIÇÕES DIVERSAS

18.1. Validade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida, ineficaz ou inexecutável, 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.

18.2. Sucessão. Esta Escritura de Emissão será válida e eficaz, obrigando as Partes e/ou sucessores a qualquer título.

18.3. Irrevogabilidade e irretroatividade. Esta Escritura de Emissão é emitida em caráter irrevogável e irretroativo.



Handwritten signature and initials.

#### 18.4. Tarifas, Juros e Multas.

18.4.1. As alterações dos termos desta Escritura de Emissão, motivadas direta ou indiretamente pela Emissora, ensejarão a obrigação de ressarcimento das despesas incorridas pelos Debenturistas em virtude de tais alterações, a serem pagas pela Emissora, aos Debenturistas, por ocasião da solicitação da alteração da Escritura de Emissão, ou de quaisquer dos instrumentos a ela anexos. Nesta hipótese, também serão devidas pela Emissora, as multas eventualmente cobradas dos Debenturistas por Autoridades Governamentais, por força de Lei.

18.4.2. As alterações a esta Escritura de Emissão, ou a quaisquer dos seus Anexos, motivadas por iniciativa dos Debenturistas ou de quaisquer Pessoas a eles ligadas contratualmente ou por disposição de Lei, não serão objeto de ressarcimento aos Debenturistas.

18.4.3. A Emissora deverá reembolsar os Debenturistas por todas as multas e penalidades a estes impostas, por atrasos ou cancelamentos de desembolsos decorrentes de fatos imputáveis exclusivamente à Emissora, tais como atraso ou irregularidade nas obras relativas aos Empreendimentos ou por estar a Emissora em situação irregular que não lhe permita receber recursos do FGTS.

18.5. Custos e Indenização. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a arcar com os custos e/ou despesas incorridos com a presente Emissão e/ou a preparação e execução dos documentos relacionados à presente Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos custos com os assessores legais dos Debenturistas na Emissora, custos com o registro dos atos necessários para a colocação da presente Emissão, tais como a Escritura de Emissão e dos atos societários realizados até a presente data, bem como os custos incorridos com publicação desses documentos na forma da Lei, e a reembolsar os Debenturistas por todos os custos relacionados à eventual execução judicial dos documentos relacionados à presente Emissão (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis e devidamente comprovados), bem como custos e despesas razoáveis e devidamente comprovados dos Debenturistas com seus assessores legais. A Emissora obriga-se, ainda, a indenizar os Debenturistas por quaisquer perdas e danos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis e devidamente comprovados) decorrentes diretamente da inveracidade, imprecisão ou omissão de quaisquer representações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão, bem como por perdas e danos decorrentes diretamente do não cumprimento pela Emissora das suas obrigações aqui assumidas.

18.6. Tolerância; Alterações. A eventual tolerância, tácita ou expressa, com qualquer infração ou descumprimento das disposições desta Escritura de Emissão, sejam principais ou acessórias, em hipótese alguma configurará renúncia a essas disposições e/ou disposições correlatas, ou novação desta Escritura de Emissão, podendo, a qualquer tempo, ser exigido o cumprimento das disposições descumpridas. Nenhuma alteração ou modificação a esta Escritura de Emissão será válida a menos que seja feita por escrito e assinada pelas Partes.



07 JUN. 2010

Paulo  
Sonvia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179

Handwritten signatures and initials.

18.7. Interpretação. Na interpretação desta Escritura de Emissão:

(a) os termos "incluem", "incluindo" e similares serão interpretados como se estivessem acompanhados da frase "mas sem limitação";

(b) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, substituições, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto;

(c) as referências a Leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras Leis, e devem incluir quaisquer disposições das quais se originam (com ou sem modificações) e quaisquer Leis a eles subordinadas;

(d) exceto se de outra forma previsto, as referências a Preâmbulo, Cláusulas e Anexos referem-se ao preâmbulo, cláusulas e anexos desta Escritura de Emissão; e

(e) todas as referências a Pessoas incluem seus sucessores, beneficiários e cessionários permitidos.

18.8. Esta Escritura de Emissão, bem como os direitos e obrigações das Partes dela decorrentes nos termos ora previstos, serão interpretados e regidos pelas Leis da República Federativa do Brasil.

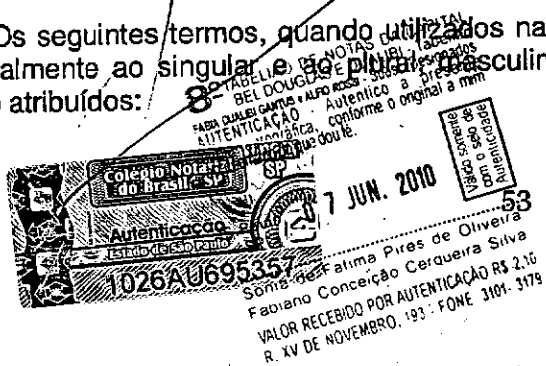
18.9. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com a renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões, dúvidas ou controvérsias porventura oriundas desta Escritura de Emissão e para a execução das obrigações de pagamento previstas nesta Escritura de Emissão.

18.10. Lista de Anexos. Esta Escritura possui os seguintes anexos:

- I. Modelo de Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária;
- II. Modelo de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avenças;
- III. Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias;
- IV. Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças; e
- V. Modelo de Relatório Trimestral de Acompanhamento de Obra.

#### Cláusula Dezenove – DEFINIÇÕES

19.1. Os seguintes termos, quando utilizados na presente Escritura de Emissão, aplicar-se-ão igualmente ao singular e ao plural, ao masculino e feminino, tendo os significados a eles abaixo atribuídos:



Colégio Notarial do Brasil - SP  
Artes SP  
Autenticação  
Estado de São Paulo  
1026AU695358

[illegible]

07 JUN. 2010  
Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
XIV DE NOVEMBRO, 1937 - FONE 3101-3179

“CAIXA” tem o significado que lhe é atribuído no item 2.4;

"Circular 496" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.10.

“Comissão de Estruturação” tem o significado que lhe é atribuído no item 4.16;

“Conta(s) de Livre Movimentação” significa as contas de titularidade das SPEs para as quais serão transferidos os valores da Conta de Liquidação observadas as condições estabelecidas na presente Escritura, e que poderão ser livremente movimentadas pelas SPEs:

**“Conta(s) de Recebíveis”** significa as contas bancárias vinculadas mantidas pelas SPEs junto ao Banco Depositário e gerida pelo Agente Fiduciário, por elas não movimentáveis, na qual serão depositados os Recebíveis:

“Conta de Revolving” significa a conta-corrente da Emissora destinada para financiar novos Empreendimentos, desde que o saldo ali existente seja maior ou igual ao Valor Financiável dos Empreendimentos. Tal conta será gerida pelo Agente Fiduciário e os recursos serão liberados para as Contas de Livre Movimentação;

"Conta de Pagamento do Serviço da Dívida": significa a conta-corrente mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário, destinada exclusivamente para o depósito dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida.



5 ✓ 2 ✓

"Contas Vinculadas" significa a Conta de Liquidação, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta de Revolving, as Contas de Recebíveis e as Contas de Investimento em conjunto;

"Contratos" significa todos os contratos, acordos, documentos, instrumentos, locações, arrendamentos, obrigações, declarações, contratos de empréstimo, escrituras de Emissão, cartas de crédito, contratos de reembolso, hipotecas, contratos de garantia, contratos de franquia, contratos de prestação de serviços, garantias, pedidos de compra, títulos, compromissos e avenças, escritos ou não, conforme posteriormente aditados, complementados ou de outra forma alterados;

"Contrato das Garantias" tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2;

"Contratos de Compra e Venda" significa os contratos pelos quais a Emissora e as SPEs comercializam as unidades que compõe os Empreendimentos, celebrados entre a Emissora ou as SPEs e os Adquirentes de cada unidade;

"Contrato de Administração de Contas" tem o significado que lhe é atribuído no item 6.3;

"Controlada(s)" significa as sociedades a respeito das quais a Emissora possui, cumulativamente, (i) o poder absoluto e incondicional de eleger a maioria dos administradores e de determinar e conduzir as políticas e administração da pessoa jurídica em questão, quer isoladamente ou em conjunto com outras Pessoas vinculadas a acordo de acionistas ou acordo de voto similar, ou (ii) a titularidade, direta ou indireta, de pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação/quota do capital social total e votante da pessoa jurídica em questão. Termos derivados de Controle, como "Controle", "Controladora" e "sob Controle comum" terão significado análogo ao de Controlada;

"Cronograma Físico-Financeiro" significa o cronograma detalhado, específico de cada Empreendimento, a ser elaborado pelo Agente de Obras, especificando, em detalhes, as etapas já cumpridas até o momento e as etapas a serem cumpridas. Tal Cronograma Físico-Financeiro deverá especificar ainda, de forma detalhada, os custos a serem incorridos por conta da construção do Empreendimento de acordo com a proporção apresentada na tabela do item 5.4;

"Crédito Associativo" significa o financiamento na modalidade de crédito associativo concedido pela CAIXA, pelo qual esta financia a compra e venda das unidades habitacionais de um empreendimento, passando a ser a credora dos adquirentes e assumindo, perante a Emissora e/ou as SPE, como vendedores das unidades habitacionais do referido empreendimento, a obrigação de lhes pagar diretamente o preço de venda, independente de qualquer nova ação por parte do adquirente ou mesmo do adimplemento deste último com relação às suas obrigações com a CAIXA;

"Critérios de Elegibilidade para Empreendimentos" significa critérios que devem ser atendidos cumulativamente para que os Empreendimentos sejam caracterizados como



S. Paulo  
07 JUN. 2010

07 JUN. 2010

ARRE-  
de Fatima Pires de Oliveira  
Conceição Cerqueira Silva  
RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
XV DE NOVENBRO, 1971 - FONE 3101-3179

56



Empreendimentos elegíveis a receberem recursos da Emissão, conforme indicados no item 9.1;

"Custos de Produção" significa, nos termos do item 3.2.1.1 da Circular 496, os custos de produção de cada Empreendimento, compostos pelos seguintes itens, que terão a definição que lhes é atribuída pela Circular 496: (i) terreno, desde que sua aquisição tenha sido integralmente realizada por meio de desembolso de capital, excluindo-se a realização de qualquer permuta, (ii) construção, (iii) urbanização e infraestrutura, (iv) equipamentos comunitários, e (v) custos indiretos, excluídas as despesas de comercialização;

"Cupom" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.14.2;

"CVM" significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.6;

"Data de Integralização" tem o significado que lhe é atribuído no item 5.2;

"Datas de Medição" tem o significado que lhe é atribuído no item 10.2.1;

"Data de Pagamento da Amortização" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.12;

"Data de Pagamento da Remuneração" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.14.4;

"Data Prevista de Conclusão de Obra": significa a data prevista em cada Empreendimento para a conclusão de suas obras, a qual será evidenciada mediante a obtenção do competente "habite-se" até o final do 5º (quinto) mês que anteceder a Data de Vencimento das Debêntures;

"Data de Vencimento" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.11;

"Debêntures" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1;

"Debêntures em Circulação" tem o significado que lhe é atribuído no item 14.7;

"Debenturistas" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.5;

"Débito" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.22;

"Dia Útil" significa qualquer dia civil, excetuados os sábados, domingos, feriados ou outros dias em que bancos comerciais não operem por determinação ou faculdade legal, concomitantemente, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade de Salvador, Estado da Bahia;

"Emissão" tem o significado que lhe é atribuído no caput da Cláusula Segunda;



✓ 9 ✓  
S  
⑧  
+ 6 1

"Lei" significa qualquer lei, decreto, regulamento, exigência regulatória, regra, portaria, instrução, resolução, mandado, julgamento, ordem judicial, ordem corretiva, ordem ou requerimento de qualquer Autoridade Governamental, incluindo autoridades fiscais, judiciais e monetárias, e sua interpretação, administração e aplicação, tendo ou não a força de lei formal, ou outra exigência brasileira, nas esferas federal, estadual ou municipal;

"Lei das S.A." significa a Lei nº 6.404, 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Pagamento" significa qualquer parcela de Amortização, Remuneração ou Encargos Moratórios;

"Parcela de Desembolso" tem o significado que lhe é atribuído no item 5.3;

"Parte(s)" tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo;

"Período de Capitalização" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.14.5;

"Percentual de Garantia" tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1;

"Percentual Financiável" significa o percentual do Custo de Produção do Empreendimento a ser financiado com recursos das Debêntures, o qual será equivalente a, no máximo, 80% do VGV de cada Empreendimento, limitado a 90% (noventa por cento) do Custo de Produção das unidades habitacionais enquadradas no SFH, obtido por meio da razão entre (A) VGV (SFH) e (B) VGV do referido Empreendimento, sendo esta razão multiplicada por 90%;

"Período de Cura" significa prazo específico para o qual tenha sido determinado de acordo com os termos dessa Escritura de Emissão a existência de prazo de cura específico.

"Pessoa" significa toda e qualquer pessoa física ou jurídica, sociedade em comandita por ações, associação, sociedade limitada, sociedade por ações, associação, sociedade simples, trust, sociedade sem personalidade jurídica, fundo de investimento em participações, Autoridade Governamental e suas subdivisões, ou qualquer outra pessoa, com ou sem personalidade jurídica;

"Rating" tem o significado que lhe é atribuído no item 3.6;

"Recursos da Emissão" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.10;

"Reembolso Inicial" tem o significado que lhe é atribuído no item 5.5;

"Remuneração" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.14.1;

"Resgate Antecipado Facultativo" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.24.1;

"Saldo Liberado" tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.2;



"Serviço da Dívida" significa os valores devidos pela Emissora a título de Remuneração e Amortização, em qualquer caso, devidos em uma Data de Pagamento da Remuneração ou Data de Pagamento da Amortização, conforme o caso;

"SPEs" significa as sociedades de propósito específico, Controladas diretamente pela Emissora, constituídas com o propósito específico de desenvolver e comercializar os Empreendimentos de acordo com os termos desta Escritura de Emissão e com os Recursos da Emissão;

"Taxas" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.17;

"Taxa Substitutiva" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.18.1;

"Tributos" significa todos os impostos, encargos, taxas, empréstimos compulsórios, contribuições sociais, contribuições para intervenção no domínio econômico, contribuições de melhoria, contribuições de interesse de categorias profissionais ou econômicas e outras contribuições ou outros lançamentos efetivados ou cobrados por qualquer Autoridade Governamental, incluindo retenções na fonte, retenções sobre folha de pagamento, contribuições trabalhistas e previdenciárias, contribuições ao FGTS e ao INSS, e os juros, penalidades, reajustes monetários, acréscimos e multas sobre estes;

"Valor Atribuído aos Recebíveis Elegíveis" tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1;

"Valor Financiável" significa o valor máximo financiável de cada Empreendimento, obtido por meio da multiplicação do Percentual Financiável pelo Custo de Produção do referido Empreendimento;

"Valor Mínimo de Desligamento" tem o significado que lhe é atribuído no item 7.2;

"Valor Nominal Unitário" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.7;

"Valor Pago pelo Adquirente" tem o significado que lhe é atribuído no item 7.1.(c);

"Valor Total da Emissão" tem o significado que lhe é atribuído no item 4.8;

"VGV" significa o "valor geral de vendas" do Empreendimento, obtido por meio do somatório dos valores de comercialização das unidades habitacionais vendidas, acrescido do somatório do valor constante na tabela de vendas do Empreendimento para as unidades habitacionais ainda não vendidas; e

"VGV (SFH)" significa o VGV das unidades habitacionais do Empreendimento enquadradas no SFH, obtido por meio do somatório dos valores de comercialização das unidades habitacionais vendidas cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, acrescido do somatório do valor constante na tabela de vendas do Empreendimento para as unidades habitacionais



ainda não vendidas cujo valor de comercialização seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.

As Partes firmam esta Escritura de Emissão em 4 (quatro) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença das 2 (duas) testemunhas ao final assinadas e qualificadas.

São Paulo, 17 de maio de 2010.

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Nome: Flávio D. Aguetoni  
Cargo: CEO

Nome: CASSIO E. ALDI  
Cargo: CEO & DRI

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Nome: Flávio D. Aguetoni  
Cargo: PROCURADOR

Nome: Viviane Rodrigues  
Cargo: Diretora

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

Nome: JOÃO CARLOS TETUCCI  
Cargo: SÓCIO DIRETOR

Nome: BERNARDO SPERASSO  
Cargo: PROCURADOR

DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA

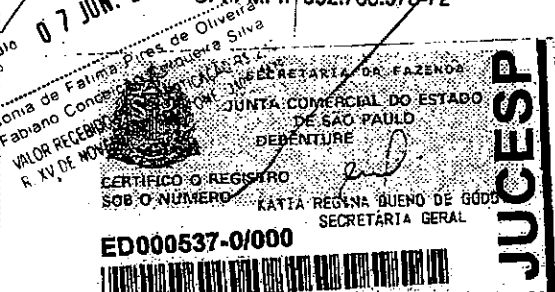
Nome: MARIO JOSÉ BENTO MORAIS  
Cargo: DIRETOR

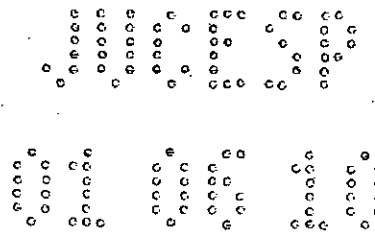
Nome: ELIENICE MARINILDA RUTIGUEL PALMIERI  
Cargo: PROCURADORA

TESTEMUNHAS:

Nome: Megumi Inoue  
RG/SSP/SP nº 7.945.745-9  
CPF/MF nº 992.760.978-72

Nome: Elenice Marinilda Rutiguel Palmieri  
RG: RG/SSP/SP nº 19.460.875-X  
CPF/MF nº 116.443.438-19





## ANEXO I

### ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA

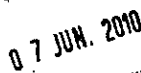
SAIBAM quantos esta virem que no ano de dois mil e dez, aos [●] dias do mês de [●], nesta cidade de [●] e Estado de [●], e perante mim, [●] compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE HIPOTECANTE, ou simplesmente Hipotecante, [●], com sede no Município de [●], Estado de [●], na [●], inscrito no CNPJ sob nº [●], com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de [●] sob nº [●], o qual fica arquivado nestas notas na pasta [●], folhas [●], neste ato representado nos termos (do artigo [●] ou cláusula [●]) de seu (contrato ou estatuto) social por seus diretores [●] (qualificação completa), eleitos pela assembléia realizada em [●], registrada sob nº [●], em sessão de [●], na mesma Junta Comercial; e - de outro lado, como OUTORGADA CREDORA, ou simplesmente Credora, Planner Trustee DTVM Ltda., com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº3900 - 10º andar, inscrito no CNPJ sob nº67.030.395/0001-46, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de [●] sob nº [●], o qual fica arquivado nestas notas na pasta [●], folhas [●], neste ato representado nos termos do [artigo [●]/cláusula [●]] de seu contrato social por seus diretores [●], eleitos pela assembléia realizada em [●], registrada sob nº [●], em sessão de [●], na mesma Junta Comercial, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela Rossi Residencial S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/001-80, doravante denominada simplesmente Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A." firmada em 17 de maio de 2010 entre a Emissora, a Credora, Agente de Obras (conforme definido na Escritura de Emissão), Agente de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão) e a Hipotecante (doravante denominado simplesmente de "Escritura de Emissão"). As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula nesta escritura de hipoteca, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído na Escritura de Emissão e, na ausência de atribuições nesta escritura de hipoteca, a elas atribuído na Escritura de Emissão. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida na Escritura de Emissão. Os presentes conhecidos entre si, e identificados como os próprios, consoante os documentos apresentados, do que dou fé. Pelas partes contratantes me foi dito o que se segue:

1. Por força da Escritura de Emissão, a Hipotecante obrigou-se a outorgar em



ARRENDAMENTO  
JUN. 2010  
Atima Pires de Oliveira  
Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 152 - FONE 3101-3175

1.1. Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão. 1.2. Valor do Principal: R\$500.000.000,00. (quinhentos milhões de reais). 1.3. Forma de pagamento do Principal: as Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) serão amortizadas semestralmente, sendo a primeira parcela devida em 1º de maio de 2013 e as demais devidas nas seguintes datas, observado o disposto na Escritura de Emissão: 1º de novembro de 2013, 1º de maio de 2014, 1º de novembro de 2014 e 1º de maio de 2015. 1.4. Taxa de Juros: O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão. 1.5. Forma de pagamento dos Juros: a Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) será paga semestralmente, sendo a primeira parcela devida em 1º de novembro de 2010, e a última parcela em 1º de maio de 2015, observado o disposto na Escritura de Emissão. 1.6. Despesas Diversas: despesas diversas relacionadas à Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), tais como remuneração do Agente Fiduciário (conforme definido na Escritura de Emissão), Agente de Obras, Agente de Garantia, Agente Escriturador (conforme definido na Escritura de Emissão), do Banco Mandatário (conforme definido na Escritura de Emissão), assessores legais, da Agência de Rating (conforme definido na Escritura de Emissão), publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP (conforme definido na Escritura de Emissão), custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais. 1.7. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade imputável à Emissora na realização de qualquer Pagamento, sobre o valor total do Débito (conforme definido na Escritura de Emissão), independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, incidirão, cumulativamente, os seguintes encargos moratórios (i) 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; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados 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; e (iii) na hipótese de os Debênturistas irem a lançar mão de qualquer procedimento judicial ou



07/93  
Folha de Fatima Pires de Oliveira  
João Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 193 FONE 3101, 3179

NOTAS

de

extrajudicial em desfavor da Emissora (inclusive, mas não limitado, às hipóteses de decretação de falência, deferimento de recuperação extrajudicial, recuperação judicial), multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor do Débito na data do seu efetivo pagamento.

2. Em garantia parcial ao cumprimento das Obrigações Garantidas, pelo presente instrumento e melhor forma de direito, e de acordo com o artigo 1.487 do Código Civil Brasileiro, a Hipotecante dá à Credora em HIPOTECA DE PRIMEIRO, ÚNICO E ESPECIAL GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, os imóveis de sua propriedade, objeto das matrículas nº [●], que declara possuir livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, impostos, taxas, despesas condominiais, encargos judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas, a seguir descritos e caracterizados pelo prazo indicado na Cláusula 5 abaixo: *[inserir descrição conforme consta nas certidões de matrícula atualizadas]*

2.1. Os imóveis foram adquiridos pela Hipotecante nos termos da [●], lavrada nas notas do [●]º Tabelionato de [●] (livro [●], fls. [●]), em [●], registrada sob [●], e encontra-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal de [●], sob o nº [●].

3. Sem prejuízo da faculdade da Credora requerer avaliação dos imóveis, para efeitos fiscais deste instrumento, atribui-se aos imóveis os seguintes valores: [●], respectivamente. Este valor não deverá ser utilizado para fins do disposto no Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro e não deverá ser considerado o valor dos imóveis para fins de excussão da presente hipoteca.

4. As hipotecas constituídas neste instrumento abrangem não só os imóveis acima descritos e caracterizados, como também todas as suas benfeitorias, construções, melhoramentos, acessões e instalações, presentes e futuras, entendendo-se, ainda, como acessórios, para efeitos de execução e penhora, quaisquer rendas ou aluguéis que os imóveis vierem a produzir.

5. As hipotecas ora constituídas terão vigência e efeito, até que a totalidade das Obrigações Garantidas previstas na Escritura de Emissão estejam integralmente liquidadas pela Emissora, incluindo seus acessórios, juros, taxas, despesas, indenizações e outras quantias devidas nos termos do mesmo.

6. A Hipotecante obriga-se a: (i) pagar, nos respectivos vencimentos, todos os tributos devidos às repartições competentes, que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis hipotecados; (ii) instituir, junto a seguradora idônea e com sólida situação financeira, e em benefício da Credora, seguro contra incêndio e responsabilidade de terceiros para os imóveis ora hipotecados, por valor não

COLEÇÃO NOTAS  
Tabelionato de [●]  
Autenticação  
1026AU695893  
JUN. 2010  
Sonia da Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Carqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 1951 - FONE. 3101-3179

Handwritten signatures and initials.



7. Qualquer das presentes garantia hipotecária poderá ser imediatamente executada, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos, além de outros previstos em lei, em especial nos artigos 333 e 1.425, ambos do Código Civil Brasileiro: (i) se a Hipotecante deixar de cumprir qualquer obrigação assumida nesta escritura de hipoteca, e/ou a Emissora deixar de cumprir qualquer obrigação assumida na Escritura de Emissão, e/ou de quaisquer obrigações assumidas nos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão); (ii) se a Hipotecante tornar-se insolvente ou tiver falência requerida ou pedido de recuperação judicial deferido ou solicitado; (iii) se a Hipotecante alienar, compromissar ou onerar os imóveis, seja a que título for, em conformidade com o estabelecido no parágrafo único do artigo 1.475 do Código Civil Brasileiro, (iv) se qualquer dos imóveis dados em garantia deteriorar ou depredar e a Hipotecante e/ou a Emissora, notificadas, judicial ou extrajudicialmente, não reforçarem a garantia no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação, reforço este que será aceito a critério da Credora; e (v) se qualquer dos imóveis dados em garantia for afetado por ação, execução ou qualquer medida judicial, a qualquer título ou pretexto, ou vier a ser objeto de desapropriação, e a Hipotecante e/ou a Emissora não substituírem imediatamente a garantia, por outro ou outros bens que cumpre sejam aceitos a critério da Credora, impedindo a plena execução da presente hipoteca.

8. A eventual tolerância da Gradora quanto ao não cumprimento, integral ou



parcial, de qualquer obrigação formalizada nesta escritura de hipoteca ou na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia não constituirá perdão, renúncia, novação ou alteração do aqui pactuado.

9. No caso de desapropriação a Hipotecante, irrevogável e irretratavelmente, constitui a Credora como procuradora com a finalidade de receber quaisquer indenizações relacionadas à perda, sinistro ou desapropriação dos imóveis, conforme previsto no artigo 684 do Código Civil Brasileiro. A Credora é subrogada em todos os direitos relacionados ao preço ou indenizações relacionadas à perda, sinistro ou desapropriação dos imóveis, na proporção que lhe for devida.

10. A Hipotecante declara que: (i) os imóveis estão completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, mesmo por hipotecas, ainda que legais, impostos e taxas em atraso ou outros gravames; e (ii) inexistem quaisquer ônus reais ou ações fundadas em direito real ou pessoal, que possam recair sobre os imóveis hipotecados, abrangendo, inclusive, a Justiça do Trabalho e a Justiça Federal.

11. Ademais, a Hipotecante desde já declara expressamente que o Artigo 1.427 do Código Civil Brasileiro não se aplica à presente hipoteca. Assim sendo, a Hipotecante deverá substituir ou complementar a garantia em caso de perda, deterioração ou desvalorização dos imóveis.

12. A Hipotecante autoriza desde já a Credora a realizar vistorias e exames sobre os imóveis hipotecados, desde que em data e horário previamente acordados.

13. A presente escritura de hipoteca obriga a seu cumprimento não só as partes contratantes, como também seus bens, herdeiros e sucessores a qualquer título, prometendo a Hipotecante a fazer a presente hipoteca sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei.

14. Todas as despesas da presente escritura de hipoteca e dos registros das hipotecas, assim como sua baixa posterior, tais como emolumentos de cartórios de notas e de registro de imóveis, correm por conta exclusiva da Hipotecante. A baixa se dará mediante a apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis do respectivo Termo de Autorização de Cancelamento, a ser firmado pela Credora na data de cumprimento das obrigações assumidas pela Hipotecante nos Contratos de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão).

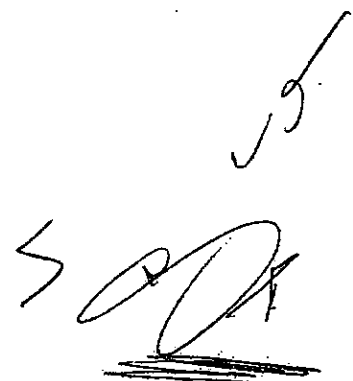
15. As partes ora contratantes autorizam expressamente ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os atos de registro



16. Fica eleito o foro cível da Comarca de [●], Estado de [●], para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou litígios decorrentes desta Escritura Pública de Constituição de Garantia hipotecária.

17. Declara a Hipotecante sob responsabilidade civil e penal que, inexistem ações reais, pessoais reipersecutórias ou outro ônus, gravando os imóveis objetos da hipotecas.

18. A Hipotecante: (i) apresentou neste ato a certidão de propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente a qual fica arquivada nestas Notas na pasta [●], folhas [●]; (ii) certidão negativa de débitos com efeitos de negativa expedida pelo INSS em [●], sob n.º [●], com validade de [●] dias contados da data de sua emissão, a qual fica arquivada nestas Notas na pasta [●], folhas [●]; e (iii) certidão de quitação de débitos de tributos e contribuições federais, em [●] sob n.º [●], com validade de [●] dias contados da data de sua emissão, a qual fica arquivada nestas Notas na pasta [●], folhas [●].



ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(a) ROSSI RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("ROSSI");

(b) [ACIONISTA/SÓCIO DA SPE], [●] ("Alienante" e em conjunto com a ROSSI, "Alienantes");

(c) PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas pela ROSSI nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A." ("Escritura de Emissão" e "Agente Fiduciário" e, em conjunto com a ROSSI e o Alienante, "Partes");

e ainda, na qualidade de interveniente anuente:

(e) [SPE], [●] ("SPE").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a ROSSI e o Agente Fiduciário celebraram a Escritura de Emissão em 17 de maio de 2010, tendo por objeto a emissão, pela ROSSI, de 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real (as "Debêntures");

(ii) os recursos decorrentes da Emissão serão utilizados para o financiamento de projetos imobiliários a serem desenvolvidos ou já em desenvolvimento pela ROSSI ou pela SPE;

(iii) a SPE é portanto controlada pela ROSSI e que os investimentos citados acima serão realizados pelo repasse de recursos da Emissão para a SPE mediante aporte de capital da ROSSI na SPE;



(iv) as Debêntures serão objeto de oferta com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a ROSSI e o Banco Santander Brasil (S.A), na qualidade de Coordenador Líder da Oferta Restrita, que será realizada sob regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Debêntures;

(v) as Debêntures terão Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o Valor Total da Emissão é de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

(vi) nos termos da Escritura de Emissão, as obrigações da ROSSI devem estar garantidas por determinadas Garantias, dentre elas a alienação fiduciária em garantia de ações/quotas de emissão das SPEs detidas pela ROSSI e a alienante constituídas com o propósito específico de desenvolver e comercializar os Empreendimentos; e

(vii) os Alienantes são titulares, nesta data, de [●] ações ordinárias, representativas, nesta data de 100% do capital social da SPE, sendo que tal participação encontra-se descrita e detalhada no Anexo A a este Contrato ("Ações/Quotas").

ISTO POSTO, resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula neste Contrato, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído neste Contrato e, na ausência de atribuições neste Contrato, a elas atribuído na Escritura de Emissão. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida na Escritura de Emissão.

1.2. Todas as referências ao Agente Fiduciário devem considerar sua atuação neste Contrato como Agente Fiduciário.

### CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-8, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, Lei 9.514/97 e das disposições dos Artigos 40 e 113 da Lei 6.404/76, conforme alterada, em garantia do fiel e integral cumprimento, quando devido, de todas as obrigações da ROSSI previstas na Escritura de Emissão, que, para os fins legais, são descritas no Anexo B deste Contrato (coletivamente denominadas as "Obrigações Garantidas"), os Alienantes, neste ato, em caráter irrevogável e



07 JUN. 2010  
Soma de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 192 - FONE 3101-3179

irretratável, a partir desta data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, alienam fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário a totalidade das Ações/Quotas que detêm livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames, conforme descritas e caracterizadas no Anexo A ao presente instrumento, representativos nesta data de 100% das Ações/Quotas da SPE, bem como cedem fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário as ações/quotas e os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumento de capital por subscrição e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas atrelados às Ações/Quotas da SPE de sua titularidade (doravante referidos como "Direitos de Participação"). Para fins de clareza, o objeto da alienação fiduciária estabelecida neste Contrato são, conjuntamente, as Ações/Quotas e os Direitos de Participação.

2.2. A presente alienação fiduciária deverá ser averbada no livro de registro de ações nominativas, ou no Contrato Social, conforme o caso, da existência desta alienação fiduciária sobre as Ações e/ou Quotas resultantes.. Adicionalmente, as Alienantes, às suas próprias expensas, registrarão o presente Contrato e seus anexos, bem como averbarão qualquer aditamento a este Contrato, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Os Alienantes apresentarão ao Agente Fiduciário a comprovação do protocolo para registro ou para averbação do presente Contrato ou de qualquer aditamento, respectivamente, dentro de um prazo de 10 (dez) dias, e da efetivação do registro ou averbação dentro de um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento, conforme o caso.

2.2.1. No prazo de 05 (cinco) dias que se seguirem à celebração deste Contrato, a ROSSI deverá fornecer ao Agente Fiduciário cópia autenticada integral do referido livro de registro, no qual já deverão ter sido devidamente procedidos os registros e averbados os ônus decorrentes do presente Contrato.

2.2.2. A qualquer tempo durante a vigência do presente Contrato, o Agente Fiduciário tem o direito de requerer à ROSSI, por escrito, o recebimento, em meio físico, de cópia do livro de registro de ações nominativas da SPE ou do Contrato Social, conforme o caso, da existência desta alienação fiduciária sobre as Ações e/ou Quotas resultantes, o que deverá ocorrer nas 48 (quarenta e oito) horas que se seguirem ao requerimento.

2.3. Quaisquer novas Ações/Quotas ou Direitos de Participação, de titularidade dos Alienantes, emitidos e/ou criados, a qualquer título, incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a



Sônia Maria Pres de Oliveira  
Fabiano Conceição Carqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179 3

COPIA

COPIA

integrar a definição de Ações/Quotas e Direitos de Participação, respectivamente. Para fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, a SPE, na qualidade de interveniente-anuente, declara-se ciente da cessão fiduciária sobre as Ações/Quotas e os Direitos de Participação, realizada em benefício do Agente Fiduciário.

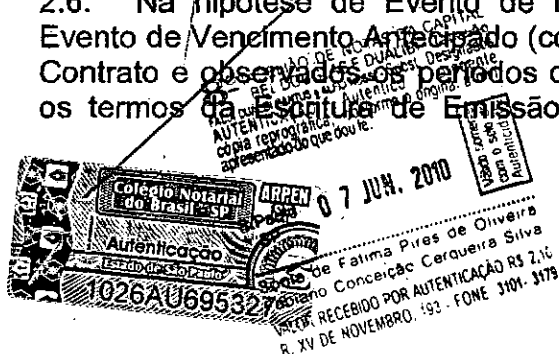
2.3.1. Para os fins do disposto no item 2.3 acima, sempre que forem emitidos e/ou criados, a qualquer título, novas Ações/Quotas ou Direitos de Participação, inclusive no caso de aumento de capital ou bonificações nas SPEs, os Alienantes ficarão obrigados a exercer a subscrição e integralização dos seus direitos correspondentes, *pro rata* às respectivas participações no capital social da SPE, de forma a fazer com que sejam mantidas alienadas fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário, sempre a totalidade das Ações/Quotas e dos Direitos de Participação detidos pelos Alienantes na SPE. Os Alienantes obrigam-se, sob pena de caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado ou Evento de Inadimplemento (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), a realizar todos os registros e averbações necessárias ao aperfeiçoamento da garantia referida neste item.

2.4. Na ausência de um Evento de Vencimento Antecipado ou Evento de Inadimplemento (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), a SPE estará autorizada a pagar aos Alienantes dividendos e juros sobre capital próprio relativos às Ações/Quotas e aos Direitos de Participação, observado os termos deste Contrato e, em especial, o que dispuser a respeito a Escritura de Emissão.

2.4.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), quaisquer valores relativos aos Direitos de Participação deverão ser creditados, imediatamente na Conta de Recebível detida pela SPE (conforme definido na Escritura de Emissão). Nos termos da Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos sobre Contas Bancárias, o Agente Fiduciário terá o direito de bloquear e executar (de forma judicial ou extrajudicialmente, a seu exclusivo critério) as garantias ali mencionadas, aplicando os recursos decorrentes dos Direitos de Participação aplicados na Conta de Recebível para a amortização das Obrigações Garantidas.

2.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os Alienantes obrigam-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário mantenha preferência absoluta com relação às Ações/Quotas e aos Direitos de Participação.

2.6. Na hipótese de Evento de Inadimplemento ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato e observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário poderá exercer os



direitos e as prerrogativas previstos neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta das Ações/Quotas e dos Direitos de Participação, para os efeitos da presente garantia.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DOS ALIENANTES

3.1. Além das demais obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Contrato, os Alienantes obrigam-se a:

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário arcando com os respectivos custos e despesas, todos os contratos, livros societários, atas, alterações de estatutos sociais/contratos sociais e demais documentos, e tomar todas as medidas razoáveis que venham a ser solicitadas por escrito pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias à salvaguarda de seus direitos, interesses e prerrogativas nos termos deste Contrato;
- b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário na qual este declare que ocorreu e persiste um Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), todas as instruções razoáveis passadas por escrito pelo Agente Fiduciário para regularização das obrigações inadimplidas, decorrentes da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Quinta deste Contrato) ou para excussão da presente garantia;
- c) fazer com que seja averbado nos livros de registros de ações nominativas da SPE ou no Contrato Social, conforme o caso, o ônus criado neste Contrato, e na data da subscrição e/ou aquisição de quaisquer novas Ações/Quotas ou novos Direitos de Participação relacionados às Ações/Quotas da SPE, entregando, no prazo de até 05 (cinco) dias, da data da respectiva subscrição e/ou aquisição, evidência satisfatória ao Agente Fiduciário da constituição dos referidos ônus;
- d) no prazo de 10 (dez) dias contado da data de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato, protocolar para registro tal aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- e) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- f) manter todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e lá previstas, sempre válidas e eficazes, em perfeita ordem e vigor;



Somente a Sra. Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 191 - FONE 3101-3199



g) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, as Ações/Quotas e os Direitos de Participação e/ou o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;

h) no caso de Evento de Inadimplemento e/ou da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelo Agente Fiduciário de quaisquer atos que sejam por este considerados como necessários ou convenientes à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias dos Debenturistas; e

i) fazer com que a SPE assine todo e qualquer documento necessário para a implementação das garantias previstas na Escritura de Emissão.

#### CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Os Alienantes declaram às demais Partes que:

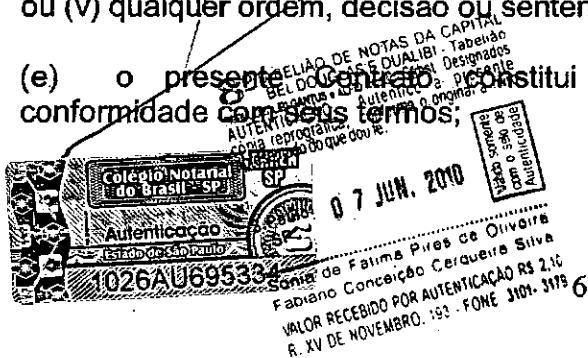
(a) são [sociedades por ações/sociedades limitadas] devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis do Brasil;

(b) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Contrato 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;

(d) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material; (i) qualquer contrato ou documento no qual sejam partes ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (ii) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (iv) qualquer lei, decreto ou regulamento a que estejam sujeitos; ou (v) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;

(e) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;



(f) não têm 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 deste Contrato;

(g) os seus direitos, com relação às Ações/Quotas e aos Direitos de Participação encontram-se, nesta data, e permanecerão durante o prazo de vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer espécie, com exceção da garantia constituída por este Contrato;

(h) as procurações outorgadas nos termos deste Contrato são válidas e exequíveis de acordo com seus termos e conferem ao Agente Fiduciário os poderes nelas expressos; e

(i) cumprirão com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

4.2. O Agente Fiduciário declara às demais Partes que:

(a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Contrato 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;

(d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;

(e) 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 deste Contrato; e

(f) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.



## CLÁUSULA QUINTA - EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

A Escritura de Emissão contém uma série de obrigações da ROSSI que, não cumpridas, caracterizam um evento de inadimplemento ou um evento de vencimento antecipado, que significa qualquer um dos eventos listados no item 4.23 da Escritura de Emissão (observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão) ("Evento de Inadimplemento"), e poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ("Evento de Vencimento Antecipado") para todos os fins deste Contrato. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Contrato, será igualmente considerado um Evento de Vencimento Antecipado, independente do cabimento de ação de execução por obrigação de fazer, configurando o presente instrumento título executivo extrajudicial para esse fim.

## CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DA GARANTIA E PROCURAÇÃO

6.1. Sem prejuízo e em adição a outras Cláusulas deste Contrato, na hipótese de não pagamento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (ou, quando permitido no presente Contrato e na Escritura de Emissão, decorrido o respectivo prazo fixado para cura da mora, sem que tal cura tenha se verificado), consolidar-se-á no Agente Fiduciário a propriedade plena das Ações/Quotas e dos Direitos de Participação, podendo o Agente Fiduciário, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, a seu exclusivo critério, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo Artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, excutir (de forma judicial ou extrajudicial a seu exclusivo critério), no todo ou em parte, a seu exclusivo critério, as Ações/Quotas e os Direitos de Participação e/ou utilizar-se de todos os recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, das Ações/Quotas ou dos Direitos de Participação, incluindo os recursos recebidos em decorrência de pagamento de eventuais dividendos declarados e ainda não pagos ou de juros sobre capital próprio atinentes às Ações/Quotas e aos Direitos de Participação, para a amortização extraordinária, parcial ou total das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis.

6.2. A consolidação da propriedade das Ações/Quotas e dos Direitos de Participação dar-se-á de pleno direito, nos termos da lei e do presente Contrato. Caso os recursos relativos aos Direitos de Participação estiverem na Conta de Recebível, nos termos do item 2.4.1 deste Contrato, a excussão dos montantes creditados na Conta de Recebível será regulado nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos sobre Contas Bancárias. Para os fins de excussão da presente garantia, os Alienantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas, e



VALOR RECEBIDO: AUTENTICAÇÃO R\$ 2,12  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3104-3179

cumpridas, nomeiam o Agente Fiduciário como seu procurador, para representar os Alienantes, em conjunto ou separadamente, até que seja concluída e liquidada a excussão da garantia, com poderes para praticar os atos e negócios jurídicos relacionados ao objeto deste Contrato, mediante a outorga de procuração substancialmente na forma do Anexo C a este Contrato.

6.2.1. O mandato outorgado nos termos da procuração constante do Anexo C a este Contrato ficará automaticamente revogado nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Nesta hipótese, os Alienantes obrigam-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a outorgar nova procuração, substancialmente na forma do Anexo C a este Contrato à parte que venha a assumir as funções de agente fiduciário da Emissão.

6.3. As Ações/Quotas e os Direitos de Participação serão automaticamente desonerados após comprovada a liquidação integral das Obrigações Garantidas, devendo o Agente Fiduciário adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários para tal desoneração no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas ou quando ocorrer a liquidação integral do respectivo Valor Financiável referente ao Empreendimento operado pela SPE.

6.4. Os recursos apurados de acordo com o disposto neste item, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário ou quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação integral das Obrigações Garantidas, observada a seguinte ordem de prioridade de alocação de recursos: (i) pagamento de multas; (ii) mora; (iii) juros; (iv) principal; (v) honorários e encargos incorridos pelo Agente Fiduciário, nos termos do item 6.5 abaixo; (vi) despesas da CETIP, Banco Mandatário, Agente de Obras, Agente de Garantia e Agência de Rating, aplicado *pro rata*; e (vii) outras despesas. Sendo que eventual excesso será devolvido a ROSSI, no menor prazo possível.

6.5. Todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário e demais agentes nos termos da Escritura de Emissão, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

6.6. A excussão da garantia ora constituída será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida pelos Alienantes nos termos da Escritura de Emissão.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - ACORDO DE VOTO E OUTRAS AVENÇAS CORRELATAS

7.1. Os Alienantes poderão exercer o direito de voto vinculado às



Ações/Quotas de sua titularidade, sempre observados os direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário definidos neste Contrato, sempre de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas e as garantias aqui constituídas, comprometendo-se, ainda, a não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto neste Contrato.

7.2. As Partes desde já reconhecem e concordam que será nula e ineficaz perante os Alienantes e a SPE ou qualquer terceiro, qualquer ato ou negócio jurídico praticado em desacordo com as disposições deste Contrato, em especial as relativas ao exercício do direito de voto definidas neste Contrato.

7.3. Enquanto não ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, os Alienantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Ações/Quotas nos termos do respectivo estatuto/contrato social. Os Alienantes obrigam-se a exercer os seus Direitos de Participação de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a não aprovar, salvo com expressa anuência, por escrito, do Agente Fiduciário (i) qualquer alteração nos Direitos de Participação e/ou (ii) a emissão de novos Direitos de Participação. Não obstante, os Alienantes reconhecem e concordam com as disposições do item 2.4.1 deste Contrato, se obrigando a observá-la. Ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado, os direitos de voto dos Alienantes somente poderão ser exercidos com base nas instruções do Agente Fiduciário. A SPE concorda em não registrar qualquer voto dos Alienantes em deliberações, em desacordo com as disposições deste item.

#### CLÁUSULA OITAVA — DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Este Contrato é celebrado nesta data em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus sucessores e cessionários a qualquer título. O presente Contrato permanecerá válido até a data em que as Obrigações Garantidas tenham sido comprovadamente liquidadas e cumpridas integralmente.

8.2. Caso qualquer das disposições deste Contrato 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.

8.3. Em caso de dúvida ou controvérsia entre as disposições deste Contrato e aquelas da Escritura de Emissão, prevalecerão as disposições da Escritura de Emissão.

8.4. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui contidas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 461, 621, 632 e



ROSSI

RESIDENCIAL

seguintes do Código de Processo Civil.

8.5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio 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 pelas Partes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.6. Fica assegurado ao Agente Fiduciário o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, observados os termos e condições da Escritura de Emissão, devendo comunicar aos Alienantes e à SPE acerca de tal cessão ou transferência, por escrito, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de cessão ou transferência, conforme o caso. Por outro lado, os Alienantes e a SPE não poderão ceder seus direitos e obrigações contratuais decorrentes deste Contrato sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário.

8.7. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelos Correios, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a ROSSI:

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31

São Paulo, SP

At. Sr. Ivan Piffer

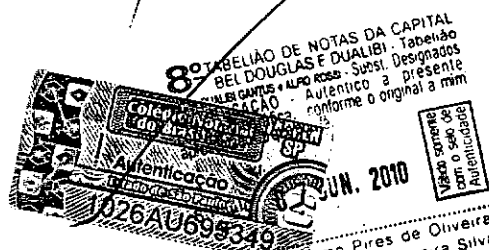
Telefone: (011) 3759-8531

Fac-símile: (011) 3759-8547

E-mail: ivanpiffer@rossiresidencial.com.br

Para o Acionista/Sócio da SPE:

[.]  
[.]  
[.]  
[.]



Sônia de Almeida Pires de Oliveira  
Fabrício Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENO. 193 - FONE 3101-3179 11

At.: Sr. [•]  
Telefone: ([•]) [•]  
Fac-símile: ([•]) [•]  
Correio Eletrônico: [•]

Para o Agente Fiduciário:  
PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.  
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº3900 – 10º andar  
São Paulo, SP  
At.: Viviane Rodrigues  
Telefone: (11) 2172 2628  
Fac-símile: (11) 3078-7264  
E-mail: vrodrigues@plannercorretora.cam.br

Para a SPE:

[•]  
[•]  
[•]  
At.: Sr. [•]  
Telefone: ([•]) [•]  
Fac-símile: ([•]) [•]  
Correio Eletrônico: [•]

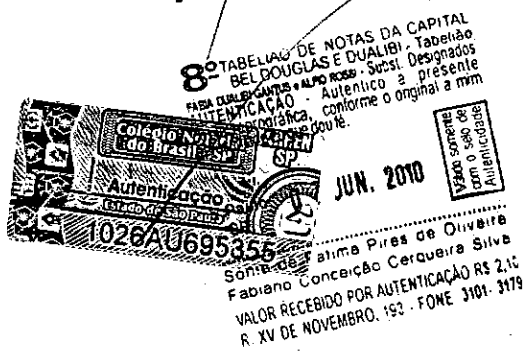
8.8. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados ou aditados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

8.9. 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 deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2010

[assinaturas iniciam-se na página seguinte]  
[restante desta página intencionalmente deixado em branco]



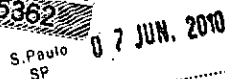




Particular de Alienação Fiduciária

[ACIONISTA/SÓCIO da SPE]

Nome:  
Cargo:



S. Paulo  
SP

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva

VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193. FONE 3101-3179

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Nome:  
Cargo:

AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente  
 cópia reprográfica, conforme o original a mim  
 apresentado do que dou fé.

S. Paulo  
SP

S. Paulo  
SP

Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva

VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,50  
R. XV DE NOVENBRO. 193 - FONE. 3101-3179

11050

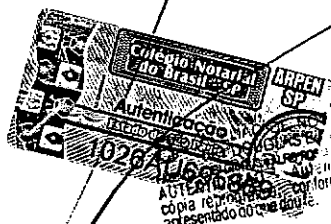
(Página 4 de 5 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas)

[SPE]

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

*[Handwritten signature]*



S. Paulo SP 07 JUN. 2010  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179



*[Handwritten signatures and initials]*



# ANEXO A DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES/QUOTAS E OUTRAS AVEŊAS

## AÇÕES/QUOTAS DE EMISSÃO DA SPE

Todas as ações/quotas indicadas abaixo foram alienadas fiduciariamente nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas.

Acionista/Sócio	Número de Ações/Quotas Subscritas e Integralizadas	Percentual do Capital Social da SPE
ROSSI	[.]	[.]
Outro Acionista/ Sócio da SPE	[.]	[.]

*(Handwritten mark)*



S. Paulo  
SP

07 JUN. 2010

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179

*(Handwritten signatures and marks)*

**ANEXO B DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE  
AÇÕES/QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS**

**ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

(Para Fins da Lei nº 4.728/65 e da Lei nº 9.514/97)

<b>OBRIGAÇÕES GARANTIDAS</b>	
Obrigações Garantidas:	Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas")
Valor Principal:	R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Pagamento do Principal:	As Debêntures serão amortizadas semestralmente, sendo a primeira parcela devida em 1º de maio de 2013, e as demais devidas nas seguintes datas, observado o disposto na Escritura de Emissão: 1º de novembro de 2013, 1º de maio de 2014; 1º de novembro de 2014 e 1º de maio de 2015.
Taxa de Juros:	O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão.
Pagamento dos Juros:	A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo que a primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de novembro de 2010, e a última parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de maio de 2015.
Despesas Diversas:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, do Banco Depositário, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais.



S. Paulo SP 07 JUN. 2010

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,12  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3175 19

*[Handwritten signatures and initials]*

ANEXO C DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE  
AÇÕES/QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

MODELO DE PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular, (i) ROSSI RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social/Contrato Social, e (ii) [ACIONISTA/SÓCIO da SPE], [●] ("Outorgantes"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam e constituem PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mandatário"), atuando na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Publica de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A" ("Escritura de Emissão"), seu procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações/Quotas", celebrado em [●] de [●] de 2010, entre a ROSSI, as Outorgantes, o Mandatário e outros ("Contrato") e seus eventuais aditamentos, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato ou negócio jurídico (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da alienação fiduciária em garantia constituída nos termos do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e eventuais aditamentos nos cartórios competentes; e

(ii) mediante a ocorrência e enquanto perdurar um Evento de Inadimplemento ou Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Quinta do Contrato e na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato; (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante instituições financeiras, órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer os direitos decorrentes da alienação fiduciária em garantia prevista no Contrato; (b) alienar, seja por venda pública ou privada, independentemente da realização de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os Direitos de Participação (no todo ou em parte); (c) receber os valores referentes às Ações/Quotas e aos Direitos de Participação e aplicar os valores obtidos dessa forma ao pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato) que ainda tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se existente, às Outorgantes; (d) representar as Outorgantes em assembleias gerais de acionistas da SPE, podendo votar da



## representar as Outorgantes

**ROSSI RESIDENCIAL S.A.**

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:







NOTA

NOTA

(sendo as cinco, quando consideradas em conjunto, denominadas "Contas Vinculadas"), bem como de todos os direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositadas; e

(v) a Cedente, a Cessionária e o Banco Depositário celebraram na presente data o Contrato de Administração de Contas Vinculadas, ao qual deverão aderir, de tempos em tempos, as SPEs ("Contrato de Administração de Contas"), tendo por objeto estabelecer as regras pelas quais o Banco Depositário, sob orientação da Cessionária, prestará serviços de manutenção, controle e administração das Contas Vinculadas e dos Investimentos Permitidos; e

(vi) 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa de titularidade da Emissora e/ou da SPE devem ser cedidas fiduciariamente aos Debenturistas;

resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias" ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" ou "Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

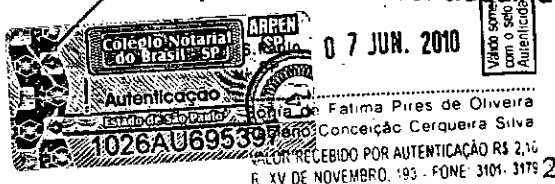
### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula neste Contrato, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído neste Contrato e, na ausência de atribuições neste Contrato, a elas atribuído na Escritura de Emissão. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida na Escritura de Emissão e no Contrato de Administração de Contas.

1.2. Todas as referências à Cessionária devem considerar sua atuação neste Contrato como Agente Fiduciário.

### CLÁUSULA SEGUNDA — CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Por este Contrato e na melhor forma da lei, como garantia do fiel e integral cumprimento, quando devida, de todas as obrigações da Cedente previstas na Escritura de Emissão, que, para os fins legais, são descritas no Anexo I deste Contrato, e de todas as obrigações da Cedente aqui previstas (coletivamente denominadas as "Obrigações Garantidas"), neste ato a Cedente, e/ou a SPE quando da celebração do Termo de Adesão, nos termos do Anexo VI deste Contrato, cede fiduciariamente à Cessionária na qualidade de Agente Fiduciário em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04 e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997, os seguintes direitos, títulos e interesses (quer atualmente existentes ou que venham a ser adquiridos após esta data):



11550

11550

(a) os Recebíveis de sua titularidade identificados no Anexo II deste Contrato, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes. Ressalte-se que se aplicam aos Recebíveis listados no Anexo II as disposições do item 8.1.1 da Escritura de Emissão (Valor Atribuído aos Recebíveis Elegíveis);

(b) todos os seus direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas, identificadas no Anexo III deste Contrato, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes, e aos montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, conforme aplicável, quaisquer eventuais direitos de crédito em relação ao Banco Depositário, em virtude dos valores depositados nas Contas Vinculadas); e

(c) 100% das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por ela, conforme identificado no Anexo IV deste Contrato, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes ("Ativos Financeiros").

2.2. A cessão fiduciária objeto deste Contrato é desde já reconhecida pelas Partes, de boa fé e com conhecimento sobre a estrutura da garantia real referida neste Contrato, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

2.3. Pela cessão fiduciária objeto deste Contrato não será devida qualquer compensação pecuniária à Cedente.

### CLÁUSULA TERCEIRA — DOS RECEBÍVEIS E DOS ATIVOS FINANCEIROS

3.1. A Cedente se obriga a constituir e manter vigente de forma ininterrupta, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária em garantia objeto deste Contrato, observando pontualmente os prazos e demais condições estabelecidos na Escritura de Emissão e no Contrato de Administração das Contas.

3.2. Os Recebíveis compreendem, além do valor dos respectivos direitos de crédito devidos, todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a estes relacionados.

3.3. A Cedente deverá, observadas as condições e prazos previstos neste Contrato e na Escritura de Emissão, assegurar a constante observância ao Percentual de Garantia.

3.4. Todos os pagamentos relativos aos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos deste Contrato deverão ser realizados em moeda corrente nacional exclusivamente na Conta de Recebíveis.

3.5. A Cedente contratará e manterá contratado, mediante remuneração paga pela Cedente, o Agente de Garantias para, observados os Critérios de



S. Paulo 07 JUN. 2010

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.111  
R. XV DE NOVENBRO, 192 - FONE 3101. 3175

RECEBÍVEIS

RECEBÍVEIS

Elegibilidade Para Recebíveis, realizar a análise e avaliação de crédito dos Recebíveis que serão dados em garantia nos termos deste Contrato.

3.6. A documentação comprobatória da existência dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos deste Contrato será mantida na posse da Cedente, nos termos e para os efeitos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, responsabilizando-se pela sua guarda em nome da Cessionária, na qualidade de depositária fiel.

3.6.1. A Cedente garantirá, nos seus horários normais de funcionamento, o acesso irrestrito da Cessionária e/ou de terceiros por esta indicados, à documentação comprobatória da existência dos Recebíveis acima referidos, desde que notificada com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

3.6.2. A Cedente será responsabilizada por quaisquer perdas e danos que venham a ser impostos à Cessionária e/ou a terceiros em decorrência do descumprimento de suas obrigações como fiel depositária da mencionada documentação comprobatória.

3.7. Quaisquer novos Investimentos Permitidos de titularidade da Cedente incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Ativos Financeiros.

3.7.1. Para os fins do disposto no item 3.7 acima, sempre que a Cedente investir em novos Ativos Financeiros, ficará obrigada a, sob pena de caracterizar-se um Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula Décima Segunda deste Contrato, a realizar todos os registros e averbações necessárias ao aperfeiçoamento da garantia referida neste item.

3.8. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Cedente obriga-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário mantenha preferência absoluta com relação aos Recebíveis, às Contas Vinculadas e os Ativos Financeiros.

3.9. Na hipótese de Evento de Inadimplemento ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Décima Segunda deste Contrato e observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário poderá exercer os direitos e as prerrogativas previstos neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Recebíveis, das Contas Vinculadas e dos Ativos Financeiros, para os efeitos da presente garantia.

#### 8- CLÁUSULA QUARTA — ADESÃO DAS SPES

A Cedente obriga-se a fazer com que as SPES firmem Termo de Adesão a este Contrato, na forma do modelo constante da Anexo VI a este Contrato, aderindo a



S. Paulo  
SP

07 JUN. 2010

Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179

CONFUSÃO

CONFUSÃO

todas as obrigações assumidas neste Contrato pela Cedente, obrigando-se a observar todas as disposições deste Contrato e ceder fiduciariamente todos os direitos de sua titularidade descritas no item 2.1., de acordo com os termos deste Contrato.

#### CLÁUSULA QUINTA — NOTIFICAÇÕES NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DAS UNIDADES

5.1 A Cedente (e suas SPEs) obrigam-se, desde já, a incluir nos Contratos de Compra e Venda de unidades a serem celebrados, após a data de celebração da Escritura de Emissão, cláusula estabelecendo que todos os pagamentos relacionados ao Contrato de Compra e Venda devem ser feitos na respectiva Conta de Recebíveis e/ou para esta transferidos, independente da forma de cobrança de tais valores, conforme redação abaixo:

*"O comprador está ciente e concorda que os valores das parcelas e demais montantes devidos à Vendedora nos termos desta compra e venda foram cedidos fiduciariamente em [●] de [●] de 2010, em garantia de operação de financiamento obtido para a construção do empreendimento objeto deste compromisso nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A." e do "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos sobre Contas Bancárias". Nesta operação de cessão fiduciária, a comunhão dos credores foi representada pela Planner Trustee DTVM Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário."*

5.2 Nos casos dos Contratos de Compra e Venda já celebrados na data de celebração da Escritura de Emissão, obriga-se a Cedente (ou suas SPEs), de maneira irrevogável e irretratável, a emitir, por meio do Banco Depositário, as novas faturas para os compradores das unidades, instruindo-os a efetuar os pagamentos diretamente nas Contas de Recebíveis, sendo que o boleto deverá conter a redação indicada no item 5.1 acima.

5.2.1 Adicionalmente, no caso mencionado no item 5.2 acima, a Cedente (ou suas SPEs) deverá notificar os compradores acerca da cessão fiduciária ora representada por este Contrato, por meio de comunicação por escrito e enviada via "Aviso de Recebimento" (AR) no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data de celebração do Contrato, ou Termo de Adesão, conforme o caso. A comprovação da realização das obrigações estabelecidas neste item 5.2.1 deverá ser realizada e, até 15 (quinze) dias a contar do recebimento do comprovante do AR.

8. TABELÃO DE NOTAS DA CAPITAL  
DEL DOUGLAS E DUALBI - Tabela  
PARA CONTABILIZAR as Subst. Designadas  
AUTENTICAÇÃO  
cópia reprográfica, conforme o original a ser  
apresentado ao que dele.

#### CLÁUSULA SEXTA — EXCUSSÃO DA GARANTIA

6.1 A Cessionária poderá exercer seus direitos decorrentes da cessão



6.2. Uma vez ocorrida a condição referida no item 6.1 acima, e sem prejuízo das demais diretos estabelecidos neste Contrato e na Escritura de Emissão, a Cessionária poderá exercer todos os direitos e poderes conferidas ao credor fiduciária, nos termos da legislação aplicável, especialmente aqueles previstos pelo Artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, inclusive, sem limitação:

- (a) direito de utilizar os valores depositados nas Contas Vinculadas para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (b) direito de reter os valores depositadas nas Contas Vinculadas a título de garantia das Obrigações Garantidas vincendas, para posteriormente destinar tais valores ao pagamento das Obrigações Garantidas, quando devidas;
- (c) direito de reter a propriedade e a posse das Recebíveis ainda não vencidos até seu vencimento, utilizando os valores decorrentes do pagamento de tais Recebíveis para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (d) excutir (de forma judicial ou extrajudicial a seu exclusivo critério), no todo ou em parte, a seu exclusivo critério, os Recebíveis, as Contas Vinculadas e/ou os Ativos Financeiros e/ou utilizar-se de todos os recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, dos Recebíveis, das Contas Vinculadas e/ou dos Ativos Financeiros para a amortização extraordinária, parcial ou total, das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis;
- (e) direito de alienar a terceiros as direitos fiduciariamente cedidos, seja por meio de excussão judicial ou de excussão extrajudicial (venda amigável), independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

6.3. Nas hipóteses de excussão extrajudicial dos direitos fiduciariamente cedidos, a Cedente renuncia, desde já, ao direito de propor qualquer reclamação contra a Cessionária ou as titulares de Debêntures, caso o preço pelo qual determinado direito venha a ser transferido seja inferior ao preço que eventualmente poderia ter sido obtida em leilão judicial ou inferior ao valor total das Obrigações Garantidas ou ao preço de mercado de tal direito.

6.4. Na eventualidade dos recursos obtidos pela Cessionária em decorrência da excussão da garantia objeto deste Contrato restarem insuficientes para satisfazer integralmente as Obrigações Garantidas, a Cedente permanecerá



NOTA

NOTA

responsável pelo saldo devedor remanescente até a sua efetiva e integral liquidação.

6.5. Os recursos apurados de acordo com o disposto neste item, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário ou quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação integral das Obrigações Garantidas, observada a seguinte ordem de prioridade de alocação de recursos: (i) pagamento de multas; (ii) mora; (iii) juros; (iv) principal; (v) honorários e encargos incorridos pelo Agente Fiduciário; (vi) despesas da CETIP, Banco-Mandatário, Agente de Obras, Agente de Garantia e Agência de Rating, aplicado *pro rata*; e (vii) outras. Sendo que eventual excesso será devolvido a Cedente, no menor prazo possível.

6.6. A prática pela Cessionária de qualquer ato, inclusive a instauração de ações judiciais para a excussão da garantia objeto deste Contrato, não prejudicará, reduzirá, de qualquer maneira, o direito da Cessionária de praticar qualquer outro ato ou de empreender qualquer outro procedimento para cobrança das Obrigações Garantidas de acordo com este Contrato e com a Escritura de Emissão.

6.7. Os Recebíveis, as Contas Vinculadas e/ou os Ativos Financeiros serão automaticamente desonerados após comprovada a liquidação integral das Obrigações Garantidas, devendo o Agente Fiduciário adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários para tal desoneração.

6.8. Todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário e demais agentes nos termos da Escritura de Emissão, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

6.9. A excussão da garantia ora constituída será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida pelo Cedente nos termos da Escritura de Emissão.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - PROCURAÇÃO

7.1. A Cedente nomeia e constitui, nesta data, e as SPEs nomearão e constituirão, nas respectivas datas de celebração dos Termos de Adesão, em caráter irrevogável e irretratável, para o fiel cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato, a Cessionária sua bastante procuradora, com poderes para praticar os atos e negócios jurídicos relacionados ao objeto deste Contrato, nos termos do artigo 684 do Código Civil, mediante a outorga de procuração substancialmente na forma do Anexo V a este Contrato.

7.2. O mandato outorgado nos termos da procuração constante do Anexo V a este Contrato ficará automaticamente revogado nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário nos termos das condições previstos na Escritura de Emissão.



07 JUN. 2010  
Sonie de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179

## CLÁUSULA OITAVA — REGISTRO

## CLÁUSULA NONA - DECLARAÇÕES

(f) 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 as atividades ou suas obrigações nos termos deste Contrato;





(g) o Banco de Depositário é a única instituição contratada e com poderes para receber os recursos depositados nas Contas Vinculadas e Investimentos Permitidos de sua titularidade;

(h) os seus direitos, com relação aos Recebíveis, às Contas Vinculadas e aos Ativos Financeiros encontram-se, nesta data, e permanecerão durante o prazo de vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer espécie, com exceção da garantia constituída por este Contrato e pelo Contrato de Administração de Contas;

(i) as procurações outorgadas nos termos deste Contrato são válidas e exequíveis de acordo com seus termos e conferem à Cessionária os poderes nelas expressos; e

(j) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

9.2. A Cessionária declara às demais Partes que:

(a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Contrato 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;

(d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;

(e) 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 deste Contrato; e

(f) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

9.3. O Banco de Depositário declara às demais Partes que:

(a) é uma instituição financeira regularmente constituída de acordo com as



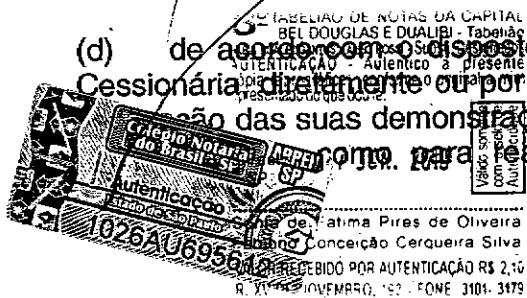
leis do Brasil;

- (b) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato 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;
- (d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (e) 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 deste Contrato;
- (f) até onde seja de seu conhecimento, não recaem sobre as Contas Vinculadas quaisquer ônus ou gravames, com exceção dos ônus previstos neste Contrato; e
- (g) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA — OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

10.1. Sem prejuízo das demais obrigações da Cedente nos termos deste Contrato, a Cedente obriga-se a, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (a) defender os Recebíveis e os direitos sobre as Contas Vinculadas contra quaisquer reivindicações de terceiros;
- (b) informar a Cessionária, por escrito, prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste Contrato;
- (c) informar a Cessionária, por escrito, imediatamente sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (d) de acordo com o disposto na Escritura de Emissão, conceder acesso à Cessionária diretamente ou por intermédio de empresas especializadas, para a obtenção das suas demonstrações financeiras, registros contábeis e laudos de avaliação das garantias objeto deste



- de um possível Evento de  
Colégio Norairial  
do Brasil - SP  
Autenticação  
Estado de São Paulo  
1028AU69561  
São Paulo  
BR  
07 JUN. 2010  
Valdo  
com a  
Autentica  
Conceição de Fátima Pires de Oliveira  
Belo Horizonte Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
17/06/2010 - NOVEMBRO/2010 - FONE 3101.3175

(m) - apresentar ao Agente de Garantias, nos termos dos itens 7.1.1. e 10.3. (e) e (f) da Escritura de Emissão, seja por meio físico ou arquivo eletrônico, os documentos listados no Anexo VII deste Contrato.

**11.1. O Banco Depositário, na qualidade de instituição administradora das Contas Vinculadas e/ou dos Ativos Financeiros, neste ato, obriga-se a:**

- comprovar a autenticidade da apresentação da qual deu fe.
- Colégio Notarial do Brasil - SP
- Autenticação
- Estado de São Paulo
- ARREN SP
- 07 JUN. 2010
- 1026AU695618
- Nome de Fátima Pires de Oliveira
- Rosário Conceição Cerqueira Silva
- VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10
- R. XV DE NOVEMBRO, 105 - FONE 3101-3175
- Valido somente com o selo de Autenticidade

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA— DISPOSIÇÕES GERAIS

**13.2. Caso qualquer das disposições deste Contrato 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.**

13.4. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio 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 pelas Partes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

Colégio Notarial do Brasil - SP  
SP  
Autenticação SP  
Estado do Rio de Janeiro  
1026AU6956-19  
17 JUN. 2010  
Visto superior com o selo de Autenticação

COPIA

COPIA

lado, a Cedente e o Banco Depositário não poderão ceder seus direitos e obrigações contratuais decorrentes deste Contrato sem a prévia e expressa autorização, por escrito, da Cessionária.

13.6. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedida pelos Correios, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Cedente:

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, 3º andar  
CEP 05677-000, São Paulo, SP, Brasil

At.: Sr. Ivan Piffer

Tel.: (+ 55 11) 3759- 8531

Fax: (+ 55 11) 3759-8501

E-mail: ivanpiffer@rossiresidencial.com.br

Para a Cessionária:

PLANNERTRUSTEE DTVM LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 100 andar — Itaim Bibi  
São Paulo, SP

CEP: 04538-132

At.: Viviane Rodrigues

Telefone: (11) 2172 2628

Fac-símile: (11) 3078-7264

E-mail: vrodrigues@plannercorretora.cam.br

Para o Banco Depositário:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Av. [ ]

CEP [ ], São Paulo, SP, Brasil

At.: Sr. [ ]

Tel.: (+ 55 11) 3759- [ ]

Fax: (+ 55 11) 3759-8501

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



07 JUN. 2010  
Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Sônia Conceição Cerqueira Silva  
RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
10 DE NOVEMBRO, 1993 - FONE 3101-3179

13.8. Cada Parte pelo presente instrumento se submete à jurisdição exclusiva do foro federal com o intuito de dirimir toda e qualquer disputa oriunda ou relacionada ao presente Contrato.

13.9. Lista de Anexos. Este Contrato possui os seguintes anexos:

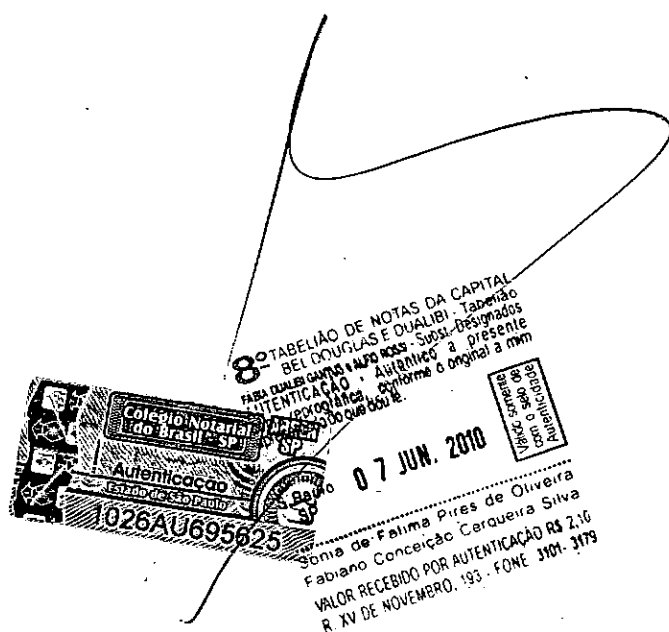
- I. Estimativa das Obrigações garantidas;
- II. Recebíveis;
- III. Contas Vinculadas;
- IV. Ativos Financeiros;
- V. Procuração;
- VI. Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias; e
- VII. Documentos Adicionais a serem disponibilizados pela Emissora ao Agente de Garantias nas hipóteses determinadas na Escritura de Emissão e neste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 17 de maio de 2010

*[assinaturas iniciam-se na página seguinte]*

*[restante desta página intencionalmente deixado em branco]*



**Cargo:**



Paulista  
SP

Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva

VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,16  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179

16

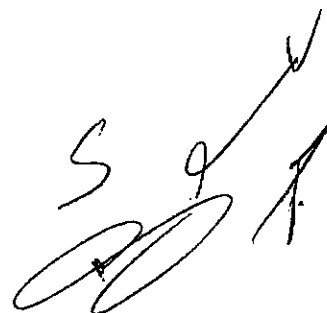


Diagram 1: A 3x4 grid of people. The first row has 4 people, the second row has 4 people, and the third row has 4 people.

Diagram 2: A 4x3 grid of people. The first row has 3 people, the second row has 3 people, the third row has 3 people, and the fourth row has 3 people.

Diagram 3: A 3x4 grid of people. The first row has 4 people, the second row has 4 people, and the third row has 4 people.

**Carga:**





[Página 4 de 4 de assinaturas do Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de  
Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias]

Testemunhas:

Nome:

RG.:

CPF/MF:

Nome:

RG.:

CPF/MF:

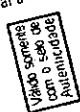






NOTAS DA CAPITAL  
DUALIBI - Tabelão  
Subst. Designados  
Autentico a presente  
conforme o original a mim  
apresentado em que dou fé.

S. Paulo  
Sp  
07 JUN. 2010

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 191 - FONE 3101-3179



✓  
S  
✓  
✓  
  


**ANEXO I AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE  
DIREITOS CREDITÓRIOS, DE ATIVOS FINANCEIROS E DE DIREITOS  
SOBRE CONTAS BANCÁRIAS**

**ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

(Para Fins da Lei nº 4.728/65 e da Lei nº 9.514/97)

<b>OBRIGAÇÕES GARANTIDAS</b>	
Obrigações Garantidas:	Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas")
Valor Principal:	R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Pagamento do Principal:	As Debêntures serão amortizadas semestralmente, sendo a primeira parcela devida em 1º de maio de 2013, e as demais devidas nas seguintes datas, observado o disposto na Escritura de Emissão: 1º de novembro de 2013, 1º de maio de 2014; 1º de novembro de 2014 e 1º de maio de 2015.
Taxa de Juros:	O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão.
Pagamento dos Juros:	A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo que a primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de novembro de 2010, e a última parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de maio de 2015.
Despesas Diversas:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, do Banco Depositário, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais.

2. TABELA DE NOTAS DA CAPITAL  
REL DOUGLAS E DUALIBI - Tabelão  
TÍTULOS - AUTO RISCOS - Suost. Designados  
Autentico a presente  
Assine o original a mim

1026AU695638

10.11.2010

Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 210  
R XV DE NOVEMBRO. 193 - FONE 3101. 3179

ANEXO II

AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE

**DIREITOS CREDITÓRIOS, DE ATIVOS FINANCEIROS E DE DIREITOS  
SOBRE CONTAS BANCÁRIAS**

**RECEBÍVEIS**

EMPREENHIMENTO	ADQUIRENTE	CONTRATO
localização, denominação, matrícula, identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra e outros dados relevantes	nome completo, RG e CPF/CNPJ	partes, objeto, valor e data

*(Handwritten mark)*



IS DA CAPITAL  
Tabelão  
Subst. Designados  
a presente  
autentico a presente  
conforme o original a mim

S. Paulo 07 JUN. 2010

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179



*(Handwritten signature and initials)*

ANEXO III

AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE

**ANEXO III AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE  
DIREITOS CREDITÓRIOS, DE ATIVOS FINANCEIROS E DE DIREITOS  
SOBRE CONTAS BANCÁRIAS**

**CONTAS VINCULADAS**

**CONTA DE LIQUIDAÇÃO**

Titular	Conta	Agência
Rossi S.A.	Residencial [●]	Banco [●] da Caixa Econômica Federal

**CONTAS DE INVESTIMENTO**

A serem listadas após a abertura pelo Banco Depositário.

**CONTAS DE RECEBÍVEIS**

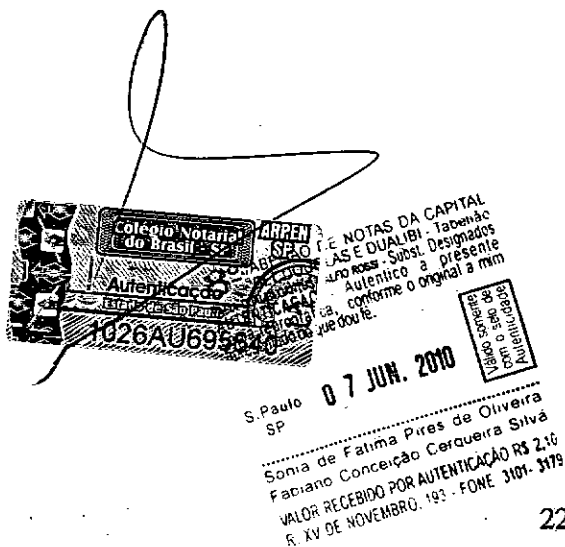
A serem listadas após a abertura pelo Banco Depositário.

**CONTA DE REVOLVING**

Titular	Conta	Agência
Rossi S.A.	Residencial [●]	Banco [●] da Caixa Econômica Federal

**CONTA DE PAGAMENTO DE SERVIÇO DA DÍVIDA**

Titular	Conta	Agência
Rossi S.A.	Residencial [●]	Banco [●] da Caixa Econômica Federal



## ATIVOS FINANCEIROS

Titular	Fundo	Quantidade de Quotas	Instituição Administradora
Rossi Residencial S.A.	[●]	[●]	Caixa Econômica Federal

4



S. Paulo  
SP

07 JUN. 2010

Paulo  
SP  
07 JUN  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 210  
R. XV DE NOVEMBRO. 193 - FONE 3888. 3799

23

ANEXO V AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE  
DIREITOS CREDITÓRIOS, DE ATIVOS FINANCEIROS E DE DIREITOS  
SOBRE CONTAS BANCÁRIAS

PROCURAÇÃO

ROSSI RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgante"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mandatária"), atuando na qualidade Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A." ("Escritura de Emissão"), seu procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias", celebrado em 17 de maio de 2010, entre a Outorgante, o Mandatário e outros ("Contrato") e seus eventuais aditamentos e Termos de Adesão, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato ou negócio jurídico (inclusive atos perante instituições financeiras, órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da cessão fiduciária em garantia constituída nos termos do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e eventuais aditamentos e Termos de Adesão nos cartórios competentes, e

(ii) mediante a ocorrência e enquanto perdurar o evento indicado no item 12.1 (ii) da Escritura de Emissão, bloquear a Conta de Recebíveis e Conta de Investimento no caso da SPE e/ou as Contas Vinculadas no caso da Emissora e enquanto perdurar um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante instituições financeiras, órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer os direitos decorrentes da cessão fiduciária em garantia prevista no Contrato; (b) alienar, seja por venda pública ou privada, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar e/ou executar judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os direitos de crédito sobre os recebíveis e todos os direitos, atuais e futuros, com relação aos Ativos Financeiros e as Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositadas



S. Paulo  
SP  
07 JUN. 2010  
Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 1931 - FONE 3101-3179



RECEBÍ

RECEBÍ

(no toda ou em parte); (c) receber os valores referentes aos Recebíveis, Ativos

Financeiros e os valores depositados nas Contas Vinculadas e aplicar os valores obtidos dessa forma ao pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas que então tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se existente, à Outorgante; (d) praticar qualquer ato ou firmar qualquer documento que venha a ser necessário com relação a qualquer medida concernente às Contas Vinculadas, conforme previsto na Contrato ou no Contrato de Administração de Contas, inclusive, entre outros, efetuar transferências de valores ou recursos entre as Contas Vinculadas; (e) instruir o Banco Depositário a reter todos e quaisquer fundos depositados nas Contas Vinculadas em conformidade com os termos e condições estabelecidos neste Contrato e/ou no Contrato de Administração de Contas Vinculadas; e (f) substabelecer os poderes ora conferidos, para atuação visando os mesmos propósitos.

Deverá o Mandatário prestar contas à Outorgante dos atos praticados em decorrência do presente instrumento de mandato na forma do artigo 668, incorrendo nas obrigações e penalidades previstas nos artigos 667 e seguintes do Código Civil.

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

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

Esta procuração ficará automaticamente revogada nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, 17 de maio de 2010.

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



S. Paulo 07 JUN. 2010  
Sonia de Fátima Pires da Oliveira  
Fabrício Conceição Cerauerra Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.16  
R XV DE NOVENO. 192 - FONE 3104-3179

ANEXO VI AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE  
DIREITOS CREDITÓRIOS, DE ATIVOS FINANCEIROS E DE DIREITOS  
SOBRE CONTAS BANCÁRIAS

Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos  
Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancária

- (a) [●], sociedade com sede [●], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [●], neste ato representada na forma do seu estatuto social ("SPE");
- (b) ROSSI RESIDENCIAL S.A., sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente" e, em conjunto com a SPE, "Cedentes");
- (c) PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas pela Cedente nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A." ("Escritura de Emissão") ("Cessionária"); e
- (d) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19 de fevereiro de 1973, e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 6 de março de 1970, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, publicado no Diário Oficial da União em 6 de junho de 2008, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Banco Depositário")

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 17 de maio de 2010, a Cedente, a Cessionária e o Banco Depositário celebraram o "Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias" ("Contrato");

(ii) A SPE é uma sociedade de propósito específico, controlada pela Cedente, especificamente para desenvolver e comercializar empreendimentos



imobiliários de acordo com os termos da Escritura de Emissão;

imobiliários de acordo com os termos da Escritura de Emissão;

imobiliários de acordo com os termos da Escritura de Emissão;

(iii) a Cedente e a Cessionária celebraram a Escritura de Emissão;

(iv) os recursos decorrentes da Emissão serão utilizados para o financiamento de projetos imobiliários a serem desenvolvidos ou já em desenvolvimento pela Cedente ou pela SPE, nos termos da Escritura de Emissão

(v) a SPE é controlada pela Cedente e que os investimentos citados acima serão realizados pelo repasse de recursos da Emissão para a SPE mediante aporte de capital pela Cedente nas SPE, nos termos da Escritura de Emissão;

(vi) nos termos da Escritura de Emissão, as obrigações da Cedente devem estar garantidas por cessão fiduciária em garantia até a Data de Vencimento das Debêntures, de todos os direitos creditórios da Cedente e/ou da SPE relativos à Conta de Liquidação, à(s) Conta(s) de Investimento, à(s) Conta(s) de Recebíveis, à Conta de Pagamento de Serviço da Dívida e à Conta de Revolving (sendo as cinco, quando consideradas em conjunto, denominadas "Contas Vinculadas"); e de todos os direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositadas; e

(vii) a Cedente, a Cessionária e o Banco Depositário celebraram na presente data o Contrato de Administração de Contas Vinculadas, ao qual deverão aderir, de tempos em tempos, as SPE ("Contrato de Administração de Contas"), tendo por objeto estabelecer as regras pelas quais o Banco Depositário, sob orientação da Cessionária, prestará serviços de manutenção, controle e administração das Contas Vinculadas e dos Investimentos Permitidos;

(viii) de acordo com as termos e condições do Contrato, a SPE deve ceder fiduciariamente para a Cessionária Recebíveis de sua titularidade todos os direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas de sua titularidade e aos montantes nelas depositados, para garantia do fiel cumprimento das Obrigações Garantidas da Cedente descritas no Contrato; e

(ix) a SPE é titular de 100% das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por ela;

resolvem as Partes celebrar o presente Termo de Adesão ao Contrato ("Termo de Adesão"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira: As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula neste instrumento, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído neste instrumento e, na ausência de atribuições neste instrumento, a elas atribuído no Contrato. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida no Contrato.

Cláusula Segunda: Por este termo de Adesão e na melhor forma da lei, como garantia do fiel e integral cumprimento, quando devido, das Obrigações



07 JUN. 2010  
Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
a XV DE NOVEMBRO DE 2010 - FONE 3101.3179

COPIA

COPIA

Garantidas, que, para os fins legais, são descritas no Anexo A deste instrumento, a SPE adere formalmente a todos os termos e condições do Contrato e cede à Cessionária (na qualidade de Agente Fiduciário), em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04 e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997, os seguintes direitos, títulos e interesses (quer atualmente existentes ou que venham a ser adquiridos após esta data):

- (a) Recebíveis de sua titularidade ("Recebíveis"), identificados no Anexo B deste Termo de Adesão, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes; todos os seus direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas, identificadas no Anexo C deste Termo de Adesão, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes, e aos montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, conforme aplicável, quaisquer eventuais direitos de crédito em relação ao Banco Depositário, em virtude dos valores depositados nas Contas Vinculadas); e
- (b) 100% das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por ela.

Cláusula Terceira. A SPE, neste ato, expressamente adere a todos os termos e condições do Contrato, assumindo todas as obrigações ali assumidas pela Cedente. Todos os termos e condições do Contrato consideram-se incorporados ao presente Termo de Adesão, para todos os fins de direito.

Cláusula Quarta. A SPE nomeia e constitui, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, para o fiel cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato, a Cessionária sua bastante procuradora, com poderes para praticar os atos e negócios jurídicos relacionados ao objeto deste Contrato, nos termos do artigo 684 do Código Civil, mediante a outorga de procuração substancialmente na forma do Anexo D a este instrumento.

Parágrafo Único. O mandato outorgado nos termos da procuração constante do Anexo D a este instrumento ficará automaticamente revogado nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a SPE obriga-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a outorgar nova procuração, substancialmente na forma do Anexo D a este instrumento à parte que venha a assumir as funções de agente fiduciário da Emissão.

Cláusula Quinta. A SPE declara às demais Partes que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações,



COPIA DA CAPITAL  
S. Paulo  
07 JUN. 2010  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.10  
R. XV DE NOVENBRO. 193 - FONE 3101-3179

3 1 0 1 1



Figure 1 displays 16 different spatial arrangements of 12 points, labeled 1 through 16. Each arrangement is shown within a square frame. The points are represented by small circles. The arrangements vary in their distribution: some are clustered in the center, some form a ring, some are in a grid, and others are more irregular. The labels 1-16 are placed below each corresponding diagram.

[●],[●] de [●] de 2010

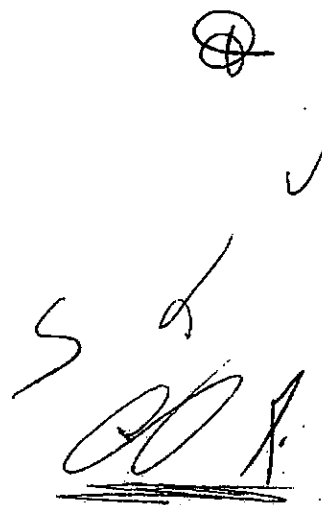
Por: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

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

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

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

Nome:  
RG:  
CPF:

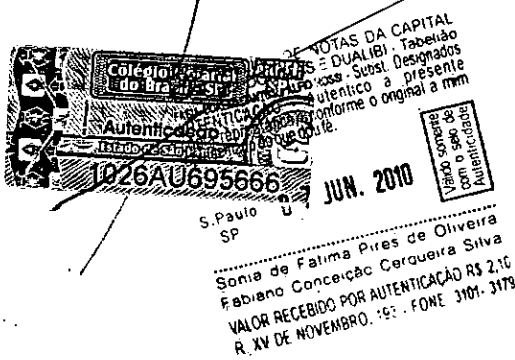


**ANEXO A ao Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancária**

**ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

(Para Fins da Lei nº 4.728/65 e da Lei nº 9.514/97)

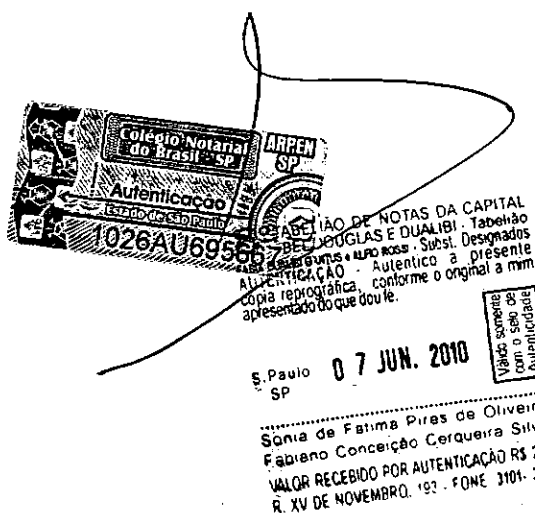
<b>OBRIGAÇÕES GARANTIDAS</b>	
Obrigações Garantidas:	Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas")
Valor Principal:	R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Pagamento do Principal:	As Debêntures serão amortizadas semestralmente, sendo a primeira parcela devida em 1º de maio de 2013, e as demais devidas nas seguintes datas, observado o disposto na Escritura de Emissão: 1º de novembro de 2013, 1º de maio de 2014; 1º de novembro de 2014 e 1º de maio de 2015.
Taxa de Juros:	O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão.
Pagamento dos Juros:	A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo que a primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de novembro de 2010, e a última parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de maio de 2015.
Despesas Diversas:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, do Banco Depositário, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais.



ANEXO B ao Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancária

RECEBÍVEIS

EMPREENHIMENTO	ADQUIRENTE	CONTRATO
localização, denominação, matrícula, identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra e outros dados relevantes	nome completo, RG e CPF/CNPJ	partes, objeto, valor e data





ANEXO C

de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancária

## ANEXO C ao Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancária

### CONTAS VINCULADAS

#### CONTAS DE RECEBÍVEIS

A serem listadas após a abertura pelo Banco Depositário.

#### CONTAS DE INVESTIMENTO

A serem listadas após a abertura pelo Banco Depositário.

⓪



Handwritten signatures and initials, including 'S d V' and 'A'.

ANEXO D

ANEXO D

**ANEXO D ao Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias**

**PROCURAÇÃO**

[SPE], sociedade com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/MF sob o número [•], neste ato representada na forma de seu [estatuto/contrato] social ("Outorgante"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mandatária"), atuando na qualidade Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A." ("Escritura de Emissão"), seu procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias", celebrado em 17 de maio de 2010, entre a Outorgante, o Mandatário e outros ("Contrato") e seus eventuais aditamentos e Termos de Adesão, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato ou negócio jurídico (inclusive atos perante instituições financeiras, órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da cessão fiduciária em garantia constituída nos termos do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e eventuais aditamentos e Termos de Adesão nos cartórios competentes, e

(ii) mediante a ocorrência e enquanto perdurar o evento indicado no item 12.1 (ii) da Escritura de Emissão, bloquear a Conta de Investimento e a Conta de Recebíveis no caso da SPE e/ou as Contas Vinculadas no caso da Emissora enquanto perdurar um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante instituições financeiras, órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer os direitos decorrentes da cessão fiduciária em garantia prevista no Contrato; (b) alienar, seja por venda pública ou privada, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os direitos de crédito sobre os Recebíveis e todos os direitos, atuais e futuros, com relação aos Ativos Financeiros e às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositadas (no todo ou em parte), (c) receber os valores referentes aos Recebíveis, Ativos Financeiros e aos valores depositados nas Contas Vinculadas e aplicar os valores obtidos dessa forma ao pagamento e quitação de todas as Obrigações



07 JUN. 2010

Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVENBRO, 92 - FONE 3101-3119

Garantidas que então tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se existente, à Outorgante; (d) praticar qualquer ato ou firmar qualquer documento que venha a ser necessário com relação a qualquer medida concernente às Contas Vinculadas, conforme previsto na Contrato ou no Contrato de Administração de Contas, inclusive, entre outros, efetuar transferências de valores ou recursos entre as Contas Vinculadas; (e) instruir o Banco Depositário a reter todos e quaisquer fundos depositados nas Contas Vinculadas em conformidade com os termos e condições estabelecidos neste Contrato e/ou no Contrato de Administração de Contas Vinculadas; e (f) substabelecer os poderes ora conferidos, para atuação visando os mesmos propósitos.

Deverá o Mandatário prestar contas à Outorgante dos atos praticados em decorrência do presente instrumento de mandato na forma do artigo 668, incorrendo nas obrigações e penalidades previstas nos artigos 667 e seguintes do Código Civil.

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

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

Esta procuração ficará automaticamente revogada nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, [●] de [●] de 2010.

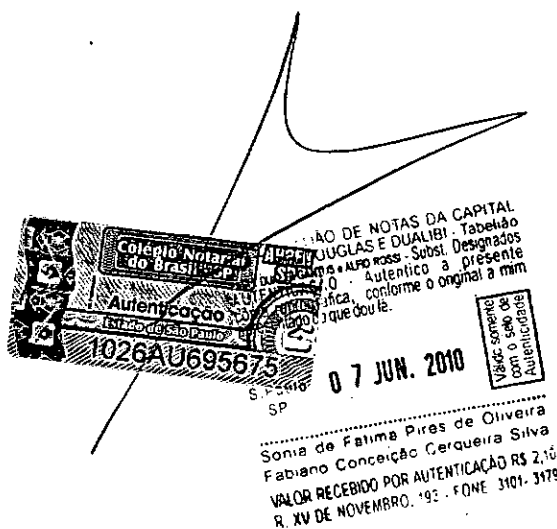
ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



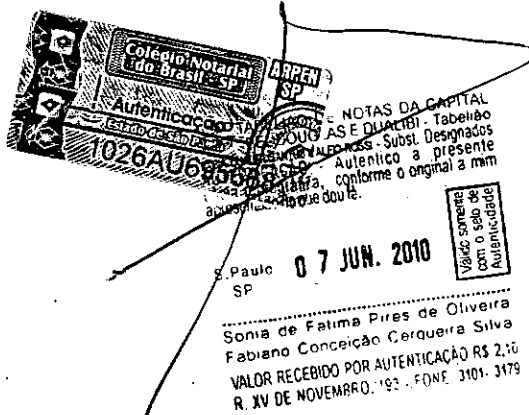
ANEXO VII

ANEXO VII

**ANEXO VII AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE  
DIREITOS CREDITÓRIOS, DE ATIVOS FINANCEIROS E DE DIREITOS  
SOBRE CONTAS BANCÁRIAS**

Documentos Adicionais a serem disponibilizados pela Emissora ao Agente de  
Garantias nas hipóteses determinadas na Escritura de Emissão e neste  
Contrato.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature and checkmark]*

# LEIAUTE - AGENTE DE GARANTIA

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

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

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	1 E o identificador do registro	Fixo e igual a "1"
Posição do arquivo	Texto	8	8 E a data da base de dados	Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	50 E o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	10 E o identificador do empreendimento	
Nome do Módulo do Empreendimento	Texto	50	50 E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Módulo do Empreendimento	Texto	10	10 E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Nome da Unidade	Texto	10	10 E o identificador da unidade vendida	
Número da Unidade	Texto	10	10 E o identificador da unidade vendida	
Unidade permitida	Texto	1	1 E a informação se a unidade foi permitida	SN
Unidade vendida	Texto	1	1 E a informação se a unidade foi vendida	SN
Valor da Venda	Número	13	13 E o valor da venda das unidades vendidas com o valor d	Novo Inteiro com duas casas decimais
Data Habite-se	Texto	8	8 E a data da efetivação da habite-se	Formato DDMMAAAA
Objeto da habite-se	Texto	1	1 Informa se a unidade é objeto da habite-se	SN
Status	Texto	20		1 - Associativo; 2 - Em estoque; 3 - Perfluídos; 4 - Outros (aproxima 1 em aprovação serão vistos pela SScor)

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

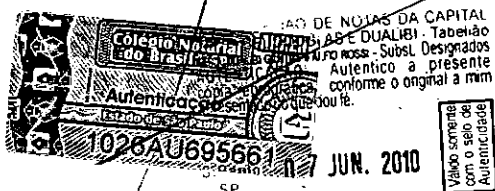
Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	1 E o identificador do registro	Fixo e igual a "2"
Posição do arquivo	Texto	8	8 E a data da base de dados	Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	50 E o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	10 E o identificador do empreendimento	
Nome do Módulo do Empreendimento	Texto	50	50 E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Módulo do Empreendimento	Texto	10	10 E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Nome da Unidade	Texto	10	10 E o identificador da unidade vendida	
Número da Unidade	Texto	10	10 E o identificador da unidade vendida	
Número do contrato	Texto	20	20 E o identificador único da operação	
Código de Identificação do Cliente	Texto	20	20 Número de identificação Cliente	Tomador do crédito
Nome do Cliente	Texto	14	14 Nome do CPF/CNPJ do cliente	1 - PE; 2 - PJ
CPF/CNPJ	Número	14	14 Número do CPF/CNPJ do cliente	Número sem caracter
Nome do Cliente	Texto	30	30 Nome do cliente	Tomador do crédito
Data do contrato	Texto	8	8 Data de formalização do contrato de compra e venda	Formato DDMMAAAA
Data do registro	Texto	8	8 Data de registro do contrato de compra e venda com	Formato DDMMAAAA
Data da Liberação	Texto	8	8 Data de liberação do contrato de compra e venda com	Formato DDMMAAAA
Nome da Unidade	Texto	10	10 Identifica o tipo de unidades	1 - Residencial; 2 - Loteamento Antecipado; 3 - Repasse Associativo
Valor da aquisição	Número	13	13 Valor de aquisição que inclui o contrato de compra	Novo Inteiro com duas casas decimais
Valor do financiamento	Número	13	13 Valor do financiamento constante do contrato de com	Novo Inteiro com duas casas decimais
Prazo de financiamento	Número	3	3 Número de meses do financiamento com a construtor	Tela Inteiro
Índice de juros	Texto	4	4 Tipo de índice (H, KPRM, ...)	
Taxa de juros	Número	4	4 Taxa de juros	Dois Inteiros com duas casas decimais
UF imóvel financiado	Texto	2	2 UF do imóvel financiado	
Cidade do imóvel financiado	Texto	30	30 Cidade do imóvel financiado	
CEP imóvel financiado	Texto	9	9 CEP do imóvel financiado	Formato xxxxxx-xx
Cidade da prestação pela construtora	Texto	30	30 Cidade da prestação pela construtora	
Contrato Associativo	Texto	20	20 Contrato Associativo	SN

Registro Tipo 3 - este registro conterá as informações de cada prestação do financiamento (deverá haver um registro para cada prestação desde a primeira até a última)

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	1 E o identificador do registro	Fixo e igual a "3"
Posição do arquivo	Texto	8	8 E a data da base de dados	Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	50 E o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	10 E o identificador do empreendimento	
Nome do Módulo do Empreendimento	Texto	50	50 E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Módulo do Empreendimento	Texto	10	10 E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Nome da Unidade	Texto	10	10 E o identificador da unidade vendida	
Número da Unidade	Texto	10	10 E o identificador da unidade vendida	
Número do contrato	Texto	20	20 E o identificador único da operação	
Código de Identificação do Cliente	Texto	20	20 Número de identificação Cliente	Tomador do crédito
Nome do Cliente	Texto	14	14 Nome do CPF/CNPJ do cliente	1 - PE; 2 - PJ
CPF/CNPJ	Número	14	14 Número do CPF/CNPJ do cliente	Número sem caracter
Nome do Cliente	Texto	30	30 Nome do cliente	Tomador do crédito
Data da prestação	Texto	8	8 Data da prestação	1 - Intercalada, M - Mensal, S - Semanal, C - Chaves
Data de vencimento prestação	Texto	8	8 Data de vencimento prestação	Formato DDMMAAAA
Valor Original devido no vencimento	Número	13	13 Valor Original devido no vencimento	Formato DDMMAAAA (se não estiver pago)
Valor da Amortização (juros e correções)	Número	13	13 Valor da Amortização (juros e correções)	Novo Inteiro com duas casas decimais
Valor p. Pror.	Número	13	13 Valor p. Pror.	Novo Inteiro com duas casas decimais
Valor Pago	Número	13	13 Valor Pago	Novo Inteiro com duas casas decimais
Saldo Devedor Cliente	Número	13	13 Saldo Devedor Cliente	Novo Inteiro com duas casas decimais
Prazo remanescente	Número	3	3 Número de meses a pagar	Tela Inteiro

Registro Tipo 4 - este registro conterá as informações dos módulos do associativo

Campo	Formato	Tamanho	Descrição	Observações
Tipo registro	Texto	1	1 E o identificador do registro	Fixo e igual a "4"
Posição do arquivo	Texto	8	8 E a data da base de dados	Formato DDMMAAAA
Nome do Empreendimento	Texto	50	50 E o identificador do empreendimento	
Cod Empreendimento	Texto	10	10 E o identificador do empreendimento	
Nome do Módulo do Empreendimento	Texto	50	50 E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com o nome do empreendimento
Cod do Módulo do Empreendimento	Texto	10	10 E o identificador do módulo do empreendimento	se não houver preencher com código do empreendimento
Nome da Unidade	Texto	10	10 E o identificador da unidade vendida	
Número da Unidade	Texto	10	10 E o identificador da unidade vendida	
CPF/CNPJ	Número	14	14 Número do CPF/CNPJ do cliente	Número sem caracter
Número do contrato Associativo	Texto	20	20 E o identificador único da operação repasse Associativo	
Valor do Financiamento Associativo no Mês	Número	13	13 Valor do Financiamento Associativo no Mês	Novo Inteiro com duas casas decimais
Data Prévia de Recebimento - Repasse Associativo	Texto	8	8 Data Prévia de Recebimento Repasse Associativo	Formato DDMMAAAA
Data Efetiva de Recebimento - Repasse Associativo	Texto	8	8 Data Efetiva de Recebimento Repasse Associativo	Formato DDMMAAAA (se não estiver pago)
Valor Prévia a Receber - Repasse Associativo	Número	13	13 Valor Prévia a Receber - Repasse Associativo	Novo Inteiro com duas casas decimais
Valor Efetivo de Recebimento - Repasse Associativo	Número	13	13 Valor Efetivo de Recebimento - Repasse Associativo	Novo Inteiro com duas casas decimais
Saldo Devedor a Receber - Repasse Associativo	Número	13	13 Saldo Devedor a Receber - Repasse Associativo	Novo Inteiro com duas casas decimais



17 JUN. 2010  
Sonia da Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 216  
R. XV DE NOVENBRO, 192 - FONE 3101-3175

ANEXO IV

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS E OUTRAS AVENCAS

Pelo presente Contrato de Administração de Contas e Outras Avencas ("Contrato"), celebrado entre:

Rossi Residencial S.A, sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padiha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora");

Planner Trustee DTVM Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominado simplesmente "Agente Fiduciário");

Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto-Lei nº1.259, de 19 de fevereiro de 1973, e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 6 de março de 1970, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, publicado no Diário Oficial da União em 6 de junho de 2008, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social, (doravante denominada simplesmente "Banco Administrador de Contas", "Banco Depositário" ou "CAIXA" e, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, "Partes");

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 17 de maio de 2010 a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A. ("Escritura de Emissão");

(b) nos termos da Escritura de Emissão, a Emissora emitiu 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), cujos recursos serão destinados ao financiamento da produção de unidades residenciais que sejam enquadradas na legislação do Sistema Financeiro de Habitação - SFH ("Empreendimentos");

(c) a SPE é controlada pela Emissora e que os investimentos citados acima serão realizados pelo repasse de recursos da Emissão para a SPE mediante aporte de capital pela Emissora na SPE;

(d) as Debêntures serão objeto de oferta com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a investidores qualificados, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Banco Santander Brasil (S.A), na qualidade de Coordenador Líder e a Oferta Restrita será realizada sob esforços de colocação para a totalidade das Debêntures;



(e) as Debêntures terão Valor Nominal Unitário na Data de Emissão de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o Valor Total da Emissão é de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

(f) as Debêntures contarão com as garantias estabelecidas na Escritura de Emissão, dentre as quais encontram-se a cessão fiduciária dos direitos creditórios (i) relativos às Contas Vinculadas e (ii) decorrentes dos Recebíveis; e

(g) a Emissora e o Agente Fiduciário desejam constituir a CAIXA, e a CAIXA deseja ser constituída, como entidade arrecadadora das Contas Vinculadas, e representante de tais partes, para os fins de manter, investir, gerenciar e administrar os montantes depositados nas Contas Vinculadas, estritamente de acordo com o disposto neste Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças.

ISTO POSTO, as partes acima nomeadas têm entre si justo e contratado o quanto segue, a que se obrigam em caráter irrevogável e irretratável, por si e seus cessionários ou sucessores, a qualquer título.

#### Cláusula Primeira – Definições

Exceto se de outra forma aqui disposto, termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma (incluindo, sem limitação, o Preâmbulo) terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão. Em caso de conflito entre as definições contidas na Escritura de Emissão e as definições contidas neste Contrato, prevalecerão, para fins exclusivos deste Contrato, as definições aqui estabelecidas. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais instrumentos tais como adotados, modificados e que se encontrem em vigor.

#### Cláusula Segunda – Abertura das Contas

2.1 O Banco Administrador de Contas, por este ato, declara e confirma que promoveu a abertura quando existente decada uma das contas bancárias relacionadas nas Cláusulas 2.1.1 a 2.1.6 abaixo, todas devidamente bloqueadas, segregadas e irrevogavelmente vinculadas a este Contrato e ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, para benefício exclusivo dos Debenturistas, exceto no que se refere à(s) Conta(s) de Livre Movimentação. Os valores depositados nas Contas Vinculadas somente poderão ser transferidos, sacados, aplicados, investidos ou, por qualquer outra forma movimentados pelo Banco Administrador de Contas, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário com estrita observância aos termos deste Contrato. Todos os recursos relativos à abertura das Contas Vinculadas, bem como os relacionados aos Investimentos Permítidos, serão arcados pela Emissora. Todos os direitos de crédito decorrentes das Contas Vinculadas e/ou sobre os recursos nelas



depositados foram cedidos fiduciariamente aos Debenturistas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos e de Créditos.

2.1.1. Conta de Liquidação;

2.1.2. Conta(s) de Livre Movimentação;

2.1.3. Conta(s) de Investimento;

2.1.4. Conta(s) de Recebíveis;

2.1.5. Conta de Pagamento de Serviço da Dívida; e

2.1.6. Conta de Revolving.

2.2 Qualquer Conta Vinculada, cuja manutenção venha a se tornar desnecessária no âmbito da Emissão, poderá ser encerrada pelo Banco Administrador de Contas mediante requerimento da Emissora e consentimento prévio, por escrito, do Agente Fiduciário.

2.3 A Emissora deverá entregar ao Banco Administrador de Contas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua solicitação, quaisquer autorizações, procurações, cartões de assinaturas e quaisquer outros documentos necessários, ou que o Banco Administrador de Contas possa, de forma razoável, vir a solicitar, para o fim de propiciar a correta manutenção, movimentação e encerramento das Contas Vinculadas, nos termos deste Contrato e da lei aplicável.

2.4. A Emissora se obriga a outorgar uma procuração ao Agente Fiduciário, conforme o modelo do Anexo B, para cada Conta Vinculada, para que este possa receber informações sobre seus saldos, movimentá-los, e praticar quaisquer atos necessários para o cumprimento das disposições da Escritura de Emissão, Contratos de Garantia e Contrato de Administração de Contas.

**Cláusula Terceira — Da Conta de Liquidação**

3.1. Os recursos oriundos da integralização das Debêntures deverão ser depositados na Conta de Liquidação, de titularidade da Emissora, mantida no Banco Administrador de Contas sob o n°. [●], agência n°. [●], sendo movimentável exclusivamente por este mediante autorização do Agente Fiduciário.

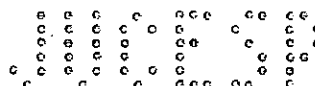
3.1.1. A Emissora nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, o Agente Fiduciário como bastante procurador para ter acesso às informações da Conta de Liquidação e sua respectiva Conta de Investimento (bem como das Contas de Investimento de suas SPEs), podendo receber informações sobre seus saldos e movimentá-los, ficando o Banco Administrador de Contas instruído a permitir o acesso do Agente Fiduciário aos extratos da Conta de Liquidação e sua respectiva Conta de Investimento, bem como a praticar as operações enviadas por escrito pelo Agente Fiduciário com relação às movimentações dos recursos depositados.

3.1.2 O montante depositado na Conta de Liquidação somente poderá ser utilizado pela Emissora, exclusivamente para utilização nos



3  
Sonia de Fatima Pereira  
Fabiano Conceição Cerqueira  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVENBRO, 192 - FONE 3101-3119





Empreendimentos, mediante solicitações de saques feitas pela Emissora ao Agente Fiduciário e por este autorizado, nos termos da Escritura de Emissão.

3.2. A Emissora poderá, a qualquer momento, solicitar ao Banco Administrador de Contas que realize Investimentos Permitidos com recursos da Conta de Liquidação, desde que os recursos estejam na Conta de Investimento, ou para que resgate tais recursos, sendo que o valor resgatado deverá recompor o saldo da Conta de Liquidação.

3.3. Desde que seja observado o Percentual de Garantia, a receita financeira dos Investimentos Permitidos deverá ser transferida da Conta de Investimento da Emissora para a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, desde que solicitado pela Emissora e deverá ser destinada ao pagamento das parcelas da Remuneração e/ou Amortização das Debêntures. O montante excedente, se houver, poderá ser liberado para utilização da Emissora desde que não comprometa o Percentual de Garantia.

3.4. Os recursos da Conta de Liquidação serão liberados para a Emissora e/ou para as SPEs exclusivamente por meio de transferência para suas Contas de Livre Movimentação, e desde que atendidos os requisitos determinados na Escritura de Emissão e neste Contrato.

#### Cláusula Quarta — Da Conta de Recebíveis

4.1. Todos os Recebíveis, independentemente da sua forma de cobrança, devem ser depositados exclusivamente em conta corrente de titularidade das SPEs, mantidas no Banco Administrador de Contas, movimentável exclusivamente pelo Banco Administrador de Contas mediante autorização do Agente Fiduciário ("Conta(s) de Recebíveis").

4.2. As Contas de Recebíveis das SPEs serão mantidas no Banco Administrados de Contas e serão identificadas em cada Termo de Adesão.

4.3. A Emissora se obriga a fazer com que cada SPE envie, à agência da CAIXA depositária de sua respectiva Conta de Recebíveis, a procuração nos termos do Anexo B do Contrato de Administração de Contas, outorgando poderes para o Agente Fiduciário movimentar e obter informações sobre o saldo dessas contas.

4.4. A Emissora se obriga a fazer com que suas SPEs desde já, incluam nos Contratos de Compra e Venda de unidades a serem celebrados, após a data de celebração da Escritura de Emissão, cláusula estabelecendo que todos os pagamentos relacionados ao Contrato de Compra e Venda devem ser feitos na respectiva Conta de Recebíveis e/ou para esta transferidos, independente da forma de cobrança de tais valores, conforme redação abaixo:

"O comprador esta cliente e concorda que os valores das parcelas e demais montantes devidos a Vendedora nos termos desta compra e venda foram cedidos fiduciariamente em [.] de [.] de 2010, em garantia de operação de financiamento obtido para a construção do empreendimento objeto deste termos do Instrumento Particular de Escritura da 3ª



Sonia de Fátima Pires Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.000,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193. FONE 3101-3179

NOTA

**Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A. e do "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos sobre Contas Bancárias". Nesta operação de cessão fiduciária, a comunhão dos credores foi representada pela Planner Trustee DTVM Ltda., na qualidade de Agente Fiduciário."**

4.5. Nos casos dos Contratos de Compra e Venda já celebrados na data de celebração da Escritura de Emissão, obriga-se a Emissora (ou suas SPEs), de maneira irrevogável e irretratável, a emitir, por meio do Banco Depositário, as novas faturas para os compradores das unidades, instruindo-os a efetuar os pagamentos diretamente nas Contas de Recebíveis, sendo que o boleto deverá conter a redação indicada no item 4.4 acima.

4.5.1. Adicionalmente, no caso mencionado no item 4.5 acima, a Emissora (ou suas SPEs) deverá notificar os compradores acerca da cessão fiduciária ora representada por este Contrato, por meio de comunicação por escrito e enviada via "Aviso de Recebimento" (AR) no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data de celebração do Contrato, ou Termo de Adesão, conforme o caso. A comprovação da realização das obrigações estabelecidas neste item 4.5.1 deverá ser realizada e, até 15 (quinze) dias a contar do recebimento do comprovante do AR.

4.6. Na hipótese de quaisquer dos compradores dos Contratos de Compra e Venda efetuarem o pagamento de maneira diversa daquela indicada nesta Cláusula Quarta, a Emissora e as SPEs se obrigam, desde já, de maneira irrevogável e irretratável, a transferir para a Conta de Recebíveis de sua titularidade, no primeiro dia útil subsequente a identificação do recebimento, todos e quaisquer valores recebidos dos compradores provenientes dos Contratos de Compra e Venda.

4.7. A Emissora e as SPEs obrigam-se, ainda, a depositar exclusivamente na Conta de Recebíveis de sua titularidade qualquer outro recurso que venham a receber em razão dos Contratos de Compra e Venda, da conclusão da venda de unidade habitacional financiada pelos recursos provenientes da Emissão ou da conclusão dos Empreendimentos.

4.8. Os recursos das Contas de Recebíveis somente serão liberados para a Emissora e/ou para as SPEs desde que atendidos os requisitos e para as funções estabelecidas na Cláusula Nona abaixo.

#### Cláusula Quinta — Das Contas de Investimento

5.1. A Conta de Investimento de titularidade da Emissora é mantida no Banco Administrador de Contas sob o nº [●], agência nº. [●], e a Conta de Investimento de cada SPE será identificada em seu respectivo Termo de Adesão.

5.2. A movimentação das Contas de Investimento terá por finalidade exclusivamente a realização e resgate de Investimentos Permitidos com relação aos recursos depositados junto às Contas de Recebíveis ou Liquidação ou à Conta de Pagamento de Serviço da Dívida ou à



Sonia de Fatima Pires de Almeida  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R XV DE NOVEMBRO, 192 - FONE 3101-3173  
5

A 10x10 grid of circles. The circles are arranged in a regular pattern. Some circles are filled (black), and some are empty (white). The pattern of filled circles is as follows (row by row, from top to bottom):

0	1	1	0	1	1	1	0	1	1
0	1	1	1	0	1	1	1	1	1
0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Note: 0 represents an empty circle, and 1 represents a filled circle.

## Cláusula Sexta — Das Contas de Revolving

- ### Cláusula Sétima — Da Conta de Pagamento de Serviço da Dívida

- 7.1. A Conta de Pagamento de Serviço da Dívida de titularidade da Emissora é mantida no Banco Administrador de Contas sob nº [●], agência [●].
- 7.2. A movimentação da Conta de Pagamento de Serviço da Dívida terá por finalidade exclusivamente a realização de Investimentos Permitidos ou o Pagamento das Obrigações Garantidas.
- 7.3. Desde que seja observado o Percentual de Garantia, a receita financeira dos Investimentos Permitidos deverá ser transferida da Conta de Investimento da Emissora para a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, desde que solicitado pela Emissora e deverá ser destinada ao pagamento das parcelas da Remuneração e/ou Amortização das Debêntures. O montante excedente, se houver, poderá ser liberado para utilização da Emissora desde que não comprometa o Percentual de Garantia.

## Cláusula Oitava — Das Contas de Livre Movimentação

- 8.1. A Conta de Livre Movimentação de titularidade da Emissora é mantida no Banco Administrativo de Contas sob o nº. [●], agência nº. [●], e a Conta de Livre Movimentação de [●] será identificadas em seu respectivo Termo de Adesão.



8.2. Os recursos a serem depositados nas Contas de Livre Movimentação serão originados exclusivamente da Conta de Liquidação, das Contas de Recebíveis ou da Conta de Revolving.

8.3. As Contas de Livre Movimentação serão livremente movimentadas pela Emissora ou pelas SPEs, conforme o caso, sem a necessidade de qualquer autorização ou notificação ao Agente Fiduciário.

#### Cláusula Nona — Da Administração das Contas

9.1. A Conta de Liquidação, a Conta de Revolving, a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, as Contas de Recebíveis e as Contas de Investimento serão movimentadas exclusivamente pelo Banco Administrador de Contas por meio de ordens encaminhadas, por escrito, em meio físico, eletrônico ou magnético, pelo Agente Fiduciário, sendo vedado o acolhimento pelo Banco Administrador de Contas, de qualquer ordem realizada pela Emissora ou pelas SPEs, inclusive a emissão de cheques.

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

9.3. Para que o Agente Fiduciário autorize as movimentações das Contas Vinculadas aqui determinadas, a Emissora, por este instrumento, e cada uma das SPEs, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão, autoriza, em caráter irrevogável e irretratável, o Banco Administrador de Contas a efetuar tais movimentações por meio de ordens do Agente Fiduciário.

9.3.1. Cada uma das SPEs, pela assinatura do respectivo Termo de Adesão e de procuração específica, autoriza ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a Emissora a gerir os recursos de suas respectivas Contas de Recebíveis e Contas de Investimento perante o Agente Fiduciário.

9.4. Na hipótese de ocorrer qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, ou nos termos do item 10.1.(ff) da Escritura de Emissão e desde que notificado pelo Agente Fiduciário, os recursos remanescentes na Conta de Liquidação, na Conta de Recebíveis, na Conta de Revolving, nas Contas de Investimento e na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida da Emissora ou das SPEs, conforme o caso, permanecerão bloqueados para uso da Emissora até que seja solucionado o inadimplemento a critério razoável do Agente Fiduciário.

9.5. Da movimentação da Conta de Liquidação.

9.5.1. O Agente Fiduciário somente ordenará a liberação e transferência da primeira Parcela de Desembolso (a primeira Parcela de Desembolso) para a Conta de Livre Movimentação de cada SPE mediante o atendimento de todas as condições estabelecidas no item 5.6 da Escritura de Emissão.



**9.5.3. O Agente Fiduciário deverá, a qualquer momento e desde que mediante solicitação da Emissora, ordenar a transferência de valores da Conta de Liquidação para a Conta de Investimento da Emissora, que também permanecerá bloqueada em favor dos Debenturistas.**

9.6.1. Desde que atendidos os critérios estabelecidos na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário somente providenciará a liberação e transferência dos valores depositados nas Contas de Recebíveis para que ocorra::

- (i) o pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) a amortização ou resgate antecipadamente as Debêntures nos termos previstos na Escritura de Emissão;
- (iii) transferências para as Contas de Investimento;
- (iv) transferências para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida; e
- (v) transferência do excedente para a Conta de Revolving.

**9.6.2.** Fica desde já estabelecido que o Agente Fiduciário somente ordenará a liberação dos recursos das Contas de Recebíveis para as obrigações determinadas nos itens (i) e (ii) da cláusula 9.6.1. acima somente mediante solicitação da Emissora e até o valor necessário para o cumprimento da obrigação respectiva, exceto no caso da ocorrência de um Evento de Inadimplemento ou Vencimento Antecipado.

**9.6.3. O Agente Fiduciário deverá, a qualquer momento e desde que mediante solicitação da Emissora, ordenar a transferência de valores das Contas de Recebíveis para as Contas de Investimento, que também permanecerão bloqueadas em favor dos Debenturistas.**

**9.6.4. Sem prejuízo do estipulado acima, o Agente Fiduciário poderá ainda ordenar a transferência de valores depositados nas Contas de Recíveis para a Conta de Livre Movimentação ou Conta de Revolving de titularidade da Emissora mediante sua solicitação e desde que (i) tenha verificado o cumprimento do Percentual de Garantia e (ii) tenha aprovado a solicitação de saque realizada pela Emissora para a utilização dos recursos no desenvolvimento de novo Empreendimento nos termos da Escritura de Emissão.**

9.6.5. O valor da parcela a ser transferida para a conta de Livre Movimentação da Emissora ou das SPEs nos termos do item 9.6.4 acima será calculada pelo Agente Fiduciário de modo que o valor remanescente nas Contas Vinculadas após a transferência respeite a percentagem de Garantia.

9.7. Da movimentação das Contas de Investimento

9.7.1 O Agente Fiduciário providenciará a liberação dos valores depositados nas  
 exclusivamente para:



(i) a aquisição de quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa ("Investimentos Permitidos");

(ii) transferência para as Contas de Recebíveis;

(iii) transferência para Conta de Liquidação;

(iv) transferência para Conta de Pagamento de Serviço da Dívida; e

(v) transferência para Conta de Revolving.

9.7.2. Fica desde já estabelecido que o Agente Fiduciário somente ordenará a liberação dos recursos das Contas de Investimento para os atos acima determinados e desde que mediante solicitação da Emissora, exceto na ocorrência de um Evento de Inadimplemento ou Vencimento Antecipado.

#### 9.8. Da Movimentação da Conta de Revolving

9.8.1. O Agente Fiduciário providenciará a liberação dos valores depositados na Conta de Revolving exclusivamente para:

(i) Investimentos Permitidos

(ii) a transferência para as Contas de Livre Movimentação que serão utilizados pela Emissora para financiar outros Empreendimentos, desde que (i) as condições previstas nos itens 5.6 e 5.7 da Escritura de Emissão sejam atendidas; e (ii) seja verificado que o saldo ali existente é maior ou igual ao somatório do Valor Financiável de todos os Empreendimentos apresentados para utilização dos recursos da da Conta de Revolving. Para fins do cálculo do saldo mínimo da Conta de Revolving, deverão ser subtraídos do Valor Financiável, quaisquer valores que tenham sido liberados nos termos da Cláusula Oitava da Escritura de Emissão ; e

(iii) transferência para a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida.

9.8.2. Fica desde já estabelecido que o Agente Fiduciário ordenará a liberação dos recursos da Conta de Revolving para os atos acima determinados e desde que mediante solicitação da Emissora.

#### 9.9. Da movimentação da Conta de Pagamento do Serviço da Dívida:

9.9.1. O Agente Fiduciário providenciará a liberação dos valores depositados na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida exclusivamente para:

(i) fazer face às Obrigações Garantidas; e

(ii) Investimentos Permitidos, neste caso, desde que por solicitação da Emissora.

#### Cláusula Décima - Das Obrigações Especiais das SPEs e da Emissora

10.1. Obrigam-se a Emissora e as SPEs a:



Notário Público  
Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.10  
R. XV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179

(i) assegurar que todo e qualquer valor referente aos direitos de crédito decorrentes dos Contratos de Compra e Venda sejam depositados exclusivamente nas Contas de Recebíveis;

(ii) não ceder, alienar, transferir, vender, onerar, caucionar, empenhar, gravar ou por qualquer forma negociar ou onerar os Recebíveis, as Contas Vinculadas e os Investimentos Permitidos ou mesmo o resultado de tais aplicações sem prévio e expresso consentimento do Agente Fiduciário;

(iii) observar integralmente as disposições deste Contrato em especial dos itens 4.3 a 4.7;

(iv) manter abertas as Contas Vinculadas durante o período de vigência das Debêntures;

(v) fazer com que o Agente de Obras disponibilize o relatório referente ao acompanhamento das obras dos Empreendimentos ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias até o 5º (quinto) dia útil do mês calendário subsequente ao do final do trimestre.

10.2. Obriga-se a Emissora a pagar ao Banco Administrador de Contas a quantia de R\$ [•] pelos serviços de banco mandatário, depositário e responsável pela administração das Contas Vinculadas bem como a manter o Banco Administrador de Contas contratado para os serviços decorrentes deste Contrato, substituindo-o apenas em termos satisfatórios ao Agente Fiduciário e com a concordância deste, até o cumprimento integral de todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão das Debêntures e liquidação das Obrigações Garantidas.

#### Cláusula Décima Primeira — Das Obrigações Especiais do Banco Administrador de Contas

11.1 O Banco Administrador de Contas obriga-se a:

(i) não acatar ordem, seja do Agente Fiduciário, da Emissora ou das SPE, em desacordo com este Contrato, sem a anuência por escrito das outras Partes;

(ii) promover a retenção e/ou transferência dos valores depositados na Conta de Liquidação, nas Contas de Recebíveis, nas Contas de Investimento, na Conta de Revolving e na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida após informação do Agente Fiduciário;

(iii) transferir das Contas de Recebíveis para as Contas de Livre Movimentação ou Conta de Revolving, conforme o caso, no primeiro dia útil imediatamente seguinte ao recebimento da notificação do Agente Fiduciário neste sentido e salvo quando ocorrer qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas;

(iv) permitir o acesso do Agente Fiduciário aos extratos da Conta de Liquidação, das Contas de Recebíveis, das Contas de Investimento, da Conta de Revolving e da Conta de Pagamento de Serviço da Dívida bem como o saldo de Investimentos Permitidos, pelo presente, expressamente



Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193. FONE 3101-3175  
10

autorizado pela Emissora e pelas SPEs a fornecer os extratos das referidas contas e saldo de Investimentos Permitidos, sem que isto acarrete qualquer infração ao presente Contrato ou às normas aplicáveis;

(v) utilizar, mediante orientação do Agente Fiduciário, os valores das Contas de Recebíveis das SPEs depositados consigo para pagamento das obrigações pecuniárias oriundas da Escritura de Emissão, inclusive nos casos previstos de vencimento antecipado da dívida e de aplicação de qualquer sanção, mediante débito das Contas Vinculadas, bem como mediante liquidação parcial ou total dos Investimentos Permitidos;

(vi) informar imediatamente ao Agente Fiduciário qualquer alteração relevante nos níveis de movimentação das Contas de Recebíveis, especialmente quanto ao volume dos depósitos;

(vii) obter com o Agente Fiduciário, sempre que necessário para os fins deste Contrato, informações sobre (a) o saldo devedor das Debêntures; e (b) das Obrigações Garantidas;

(viii) a partir do recebimento de comunicação por parte do Agente Fiduciário com instrução expressa nesse sentido, em caso de inadimplemento de quaisquer obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, bloquear prontamente as transferências dos recursos das Contas Vinculadas para as Contas de Livre Movimentação, exceto para o pagamento das Obrigações Garantidas.

#### Cláusula Décima Segunda— Da Procuração

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

#### Cláusula Décima Terceira — Da Substituição do Banco Administrador de Contas

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



07/30/2012  
Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fiduciária Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179  
11



cabíveis, permanecendo o Banco Administrador de Contas responsável pelos atos efetivamente praticados sob sua gerência durante o período de exercício da função.

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

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

#### Cláusula Décima Quarta — Da Adesão das SPEs

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

14.1.1. O Agente Fiduciário e o Banco Administrador de Contas reconhecem, desde já, de maneira irrevogável e irretratável, que os Termos de Adesão celebrados que lhe forem apresentados nos termos do Anexo A deste Contrato serão válidos e exeqüíveis a partir da data de liberação da Primeira Parcela de Desembolso da efetuada pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão para o Empreendimento desenvolvido pela SPE signatária do Termo de Adesão.

14.2. Após a celebração do Termo de Adesão, cada SPE somente deixará de fazer parte deste Contrato, com conseqüente desvinculação de seus Recebíveis quando da liquidação total de suas Obrigações Garantidas.

#### Cláusula Décima Quinta — Das Disposições Gerais

15.1. Comunicações: Todas as notificações, solicitações e outras comunicações previstas neste Contrato serão feitas por escrito e serão entregues em mãos, enviadas por correio certificado ou registrado (com aviso de recebimento), ou por fax ou serviço de *courrier* reconhecido, conforme estabelecido abaixo:

Se para a Emissora:

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, 3º andar

CEP 05677-000, São Paulo, SP, Brasil

At.: Sr. Ivan Pires

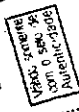
Tel.: (+ 55 11) 569-8501

Fax: (+ 55 11) 569-8501



07 JUN. 2010

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179



Handwritten signatures and initials.

Se para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º Andar

Itaim Bibi - São Paulo, SP

CEP: 04538-132

At.: Sra. Viviane Rodrigues

Tel.: (11) 2172 2628

Fac-símile: (11) 3078-7264

Se para a Caixa Econômica Federal:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Av. [●]

CEP [●], São Paulo, SP, Brasil

At.: Sr. [●]

Tel.: (+ 55 11) 3759- [●]

Fax: (+ 55 11) 3759-8501

15.1.1. Regras de Encaminhamento. Todas as notificações, exigências, solicitações, consentimentos, aprovações, declarações, entregas ou outros comunicados nos termos do presente Contrato poderão ainda ser encaminhadas, na forma desta Cláusula, a qualquer outro endereço que venha a ser comunicado mediante aviso efetuado conforme estipulado neste Contrato. Todas as notificações, exigências, solicitações, consentimentos, aprovações, declarações, entregas ou outros comunicados serão considerados devidamente efetuados ou recebidos na data da entrega, se entregues em mãos; na data da transmissão, se transmitidos por fac-símile ou método semelhante (salvo se não transmitidos em dia útil, caso em que serão considerados recebidos no dia útil imediatamente posterior); no dia útil imediatamente posterior à sua entrega em empresa de entregas expressas, quando assim enviados.

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

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

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

15.5. Independência. Se qualquer item ou cláusula deste Contrato vier a ser considerado ilegal, inexecutável, nulo, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes na medida em que



ROSSI

não restem prejudicados pela ilegalidade, inexecutabilidade ou ineficácia das outras disposições. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, item ou cláusula que, conforme o caso, venha substituir o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Contrato, bem como o contexto no qual o item ou cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz foi inserido.

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

15.7. Sucessão. Este Contrato será válido e eficaz, obrigando as Partes e/ou sucessores a qualquer título.

15.8 Foro:. Cada Parte pelo presente instrumento se submete à jurisdição exclusiva do foro federal com o intuito de dirimir toda e qualquer disputa oriunda ou relacionada ao presente Contrato.

São Paulo, 17 de maio de 2010.

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:  
RG:

Nome:  
RG:



## ANEXO A

### TERMO DE ADESÃO

#### Termo de Adesão ao Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças

I. Rossi Residencial S.A, sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente ou "Emissora");

II. [SPE], sociedade por ações de capital fechado/sociedade limitada com endereço na rua [●], n.º [●], cidade de [●], Estado de [●], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [●], neste representada na forma de seu [estatuto/contrato] social (doravante denominada simplesmente "SPE"),

a SPE, e demais partes do "Contrato de Administração de Contas" celebrado em 17 de maio de 2010, designadas individualmente como "Parte" e coletivamente como "Partes".

Os termos utilizados neste Termo de Adesão ao Contrato de Administração de Contas, doravante denominado "Termo de Adesão" que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato de Administração de Contas.

#### CONSIDERANDO QUE:

(i) em 17 de maio de 2010 a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da Rossi Residencial S.A. ("Escritura de Emissão");

(ii) nos termos da Escritura de Emissão, a Emissora emitiu 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), cujos recursos serão destinados ao financiamento da produção de unidades residenciais que sejam enquadradas na legislação do Sistema Financeiro de Habitação - SFH ("Empreendimentos");

(iii) a SPE é controlada pela Emissora e que os investimentos citados acima serão realizados pelo repasse de recursos da Emissão para a SPE mediante aporte de capital pela Emissora na SPE, nos termos da Escritura de Emissão;

(iv) as Debêntures serão objeto de oferta com esforços restritos de ação destinada exclusivamente a investidores qualificados, em



SEL DOUGLAS  
AUTENTICAÇÃO  
cópia reprográfica, conforme o original a min  
S. Paulo  
SP  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3104.3179  
15

observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Banco Santander Brasil (S.A.), na qualidade de Coordenador Líder e a Oferta Restrita será realizada sob regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Debêntures.

(v) as Debêntures terão Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o Valor Total da Emissão é de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais);

(vi) nos termos da Escritura de Emissão, as obrigações da ROSSI devem estar garantidas por determinadas Garantias, dentre elas a alienação fiduciária em garantia de ações/quotas de emissão das SPEs detidas pela ROSSI e a alienante constituídas com o propósito específico de desenvolver e comercializar os Empreendimentos;

(vii) as Debêntures contarão com as garantias estabelecidas na Escritura de Emissão e Contratos de Garantia, dentre as quais encontram-se a cessão fiduciária dos direitos creditórios (i) relativos às Contas Vinculadas; (ii) decorrentes dos Recebíveis; e (iii) Investimentos Permitidos;

(viii) a Emissora e o Agente Fiduciário desejam constituir a Caixa, e a Caixa deseja ser constituída, como entidade arrecadadora das Contas Vinculadas, e representante de tais partes, para os fins de manter, investir, gerenciar e administrar os montantes depositados nas Contas Vinculadas, estritamente de acordo com o disposto neste Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças; e

(ix) para assegurar o pagamento pontual e integral de quaisquer obrigações assumidas na Escritura de Emissão, tais como valor principal da dívida, remuneração, penalidades e multas, a Emissora obrigou-se a fazer com que a SPE vincule e ceda em garantia, em favor dos Debenturistas, em caráter irrevogável e irretratável, até a final liquidação de todas as obrigações assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão, (i) parcela da receita proveniente da comercialização, pela SPE, das unidades habitacionais autônomas que compõem o Empreendimento, e (ii) os direitos de crédito decorrentes de cada operação de renda das unidades daquele Empreendimento.

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

### Cláusula Primeira — Da Adesão

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



Termo de Adesão tornar-se-á válido e exeqüível a partir da data  
S. Paulo, 7 JUN 2010  
Sonia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179  
16

da liberação da Primeira Parcela de Desembolso da Emissão efetuado nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures para o Empreendimento desenvolvido pela SPE.

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

- 2.1. A Emissora pretende, mediante aumento de capital, investir o valor de R\$ [●] ([●] reais) [montante equivalente ao Valor Financiável destinado ao Empreendimento] para o desenvolvimento do[s] projeto[s] imobiliário[s] [-], [-] e [-], cuja descrição e demais documentos necessários para liberação dos recursos por parte do Agente Fiduciário foram entregues ao Agente Fiduciário em [-] de [-] de 20[-].
- 2.2. Por este Termo de Adesão, passam a ser incorporado ao valor do crédito cedido nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, parcela da receita proveniente da comercialização, pela SPE, das unidades autônomas que compõem o[s] Empreendimento[s] equivalente a R\$ [●] ([●] reais).
- 2.3. A Conta de Recebíveis de titularidade da SPE é mantida no Banco Administrador de Contas sob o n°. [●], agência n°. [●].
- 2.4. A Conta de Livre Movimento de titularidade da SPE é mantida no Banco Administrador de Contas sob o n°. [●], agência n°. [●].
- 2.5. A Conta de Investimento de titularidade da SPE é mantida no Banco Administrador de Contas sob o n°. [●], agência n°. [●].
- 2.6. Obriga-se a SPE, de maneira irrevogável e irretratável, a enviar à agência do Banco Administrador de Contas depositária da Conta de Recebíveis a procuração nos termos do Anexo B do Contrato de Administração de Contas, outorgando poderes para o Agente Fiduciário movimentar e obter informações sobre o saldo dessas contas.

Cláusula Terceira — Do Mandato

A SPE constitui a Emissora como sua procuradora, investida de poderes especiais para representar seus interesses com relação a qualquer comunicação com o Agente Fiduciário e/ou com o Banco Administrador de Contas que seja necessária nos termos do Contrato de Administração de Contas, inclusive no que se referir a movimentações na Conta de Recebíveis, Conta de Livre Movimento e Conta de Investimento, bem como no investimento ou resgate dos Investimentos Permitidos. Este mandato é outorgado de maneira irrevogável e irretratável, e vigorará até a liquidação das Obrigações Garantidas.



07 JUN. 2010  
Fátima Pires de Oliveira  
Sra. Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2.10  
R. XV DE NOVENBRO, 192 - FONE 3101-3179

#### Cláusula Quarta — Do Contrato de Administração de Contas

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

#### Cláusula Quinta — Das Disposições Gerais

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

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

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

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

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

5.6. Sucessão. Este Termo de Adesão será válido e eficaz, obrigando as Partes e/ou sucessores a qualquer título.

5.7. Notificação: Toda e qualquer notificação ou comunicação trocada entre as Partes, relativamente ao presente Termo de Adesão e ao Contrato de Administração de Contas, deverá ser feita nos termos do Contrato de Administração de Contas, por escrito ou entregue via fax, por meio ou portador, para o endereço ou número de fax informado.



Se para a SPE:

[SPE]

Av. [●]

CEP [●], [Cidade], [Estado], Brasil

At.: Sr. [●]

Tel.: (+ 55 11) [●]

Fax: (+ 55 11) [●]

5.8. Foro: Cada Parte pelo presente instrumento se submete à jurisdição exclusiva do foro federal com o intuito de dirimir toda e qualquer disputa oriunda ou relacionada ao presente Contrato

São Paulo, [●] de [●] de 20[●]

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

[SPE]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

Nome:

RG:



S. Paulo  
SP  
Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Carqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3175



ANEXO B

PROCURAÇÃO

Procuração por Instrumento Particular ao Agente Fiduciário

OUTORGANTE: [Rossi Residencial S.A, sociedade por ações com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31, na Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.065.751/001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ou [SPE], [sociedade por ações de capital fechado/sociedade limitada] com endereço na rua [●], n.º [●], cidade de [●], Estado de [●], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [●], neste representada na forma de seu [estatuto/contrato] social;

OUTORGADA: Planner Trustee DTVM Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 – 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, , neste ato representada na forma de seu contrato social;

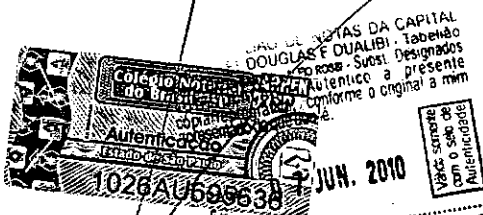
a OUTORGANTE confere à OUTORGADA poderes exclusivos e específicos para, junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Agência [●], movimentar a conta corrente n.º [●] e a conta investimento n.º [●], podendo receber informações sobre seus saldos, movimentá-los e praticar quaisquer outros atos necessários para o cumprimento das disposições da Escritura de Emissão, Contratos de Garantia e Contrato de Administração de Contas.

[Local], [●] de [●] de 20[●].

[ROSSI RESIDENCIAL S.A.] [SPE]

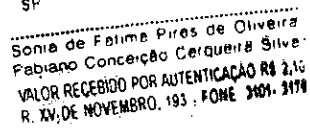
Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 192 - FONE 3104-3129

## MODELO DE RELATÓRIO TRIMESTRAL DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA



**Valore veramente  
com il solo de  
Autenticidade**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. J. [unclear]". The signature is written in a cursive style with some loops and flourishes. It is located at the bottom right of the page, below the typed name "S. J. [unclear]".





**DEXTER Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

CLIENTE:

Rossi Residencial S.A.

LOCAL:

São Paulo

DATA:

14/05/2010

EMPREENDIMENTO:

Empreendimento A

OBJETO

Análise de Orçamento Inicial

Rev. 00

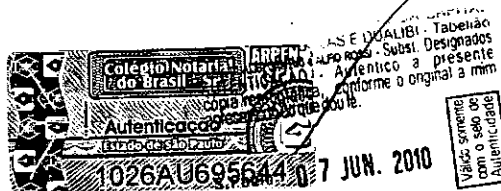
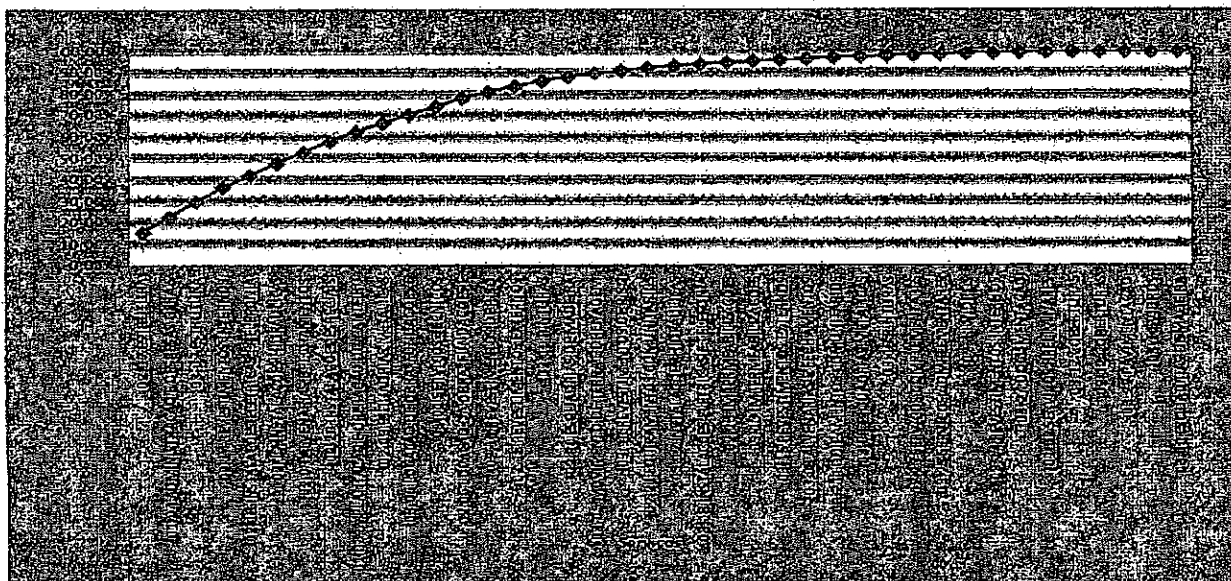
Custo total de produção é válido? Sim (X)  
Não ( )

\*Obs.: Todas as informações utilizadas para elaboração do Custo Total de Produção foram fornecidas por a Rossi Residencial S.A.

## 5. CURVA ABC

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%).



SP

Soma de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE. 3101-3179

**DEXTER Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

CLIENTE:

Rossi Residencial S.A.

LOCAL:

São Paulo:

DATA:

EMPREENDIMENTO:

Empreendimento A

14/05/2010

OBJETO:

Análise de Orçamento Final

Rev.00

**6. QUADRO COMPARATIVO DOS ITENS**

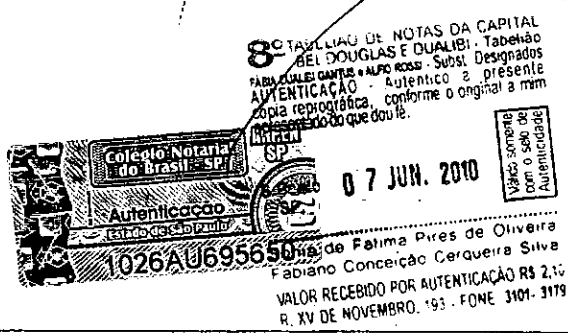
Apresentamos abaixo o quadro onde comparamos a porcentagem de cada atividade em relação ao custo apresentado pela Rossi Residencial S.A.

SERVIÇOS	OBJETO %	LIMITES CONSIDERÁVEIS			OBJETO SITUAÇÃO	% FORA DA MÉDIA
		% ITENS	% MÉDIA ITENS	% ITENS		
SERVIÇOS TÉCNICOS						
IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO DO CANTIEIRO						
ADMINISTRAÇÃO DE DESPESAS GERAIS						
LOCAÇÃO DA OBRA E FUNDACÕES E CONTENÇÕES						
ESTRUTURA						
ALVENARIAS E RECHAMENTOS						
ESQUADRIAS METÁLICAS						
ESQUADRIAS DE MADEIRA						
VIDROS						
COBERTURAS						
IMPERMEABILIZAÇÕES						
REVESTIMENTOS INTERNOS						
REVESTIMENTOS EXTERNOS						
REVESTIMENTOS DE PISO						
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS						
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFONIA						
PINTURAS						
INSTALAÇÕES DE ESPERAIS						
EQUIPAMENTOS E MONTAGENS						
SERVIÇOS COMPLEMENTARES						
MOVIMENTO DE TERRA E DRENAGEM						
PAVIMENTAÇÃO						

**Análise do Quadro comparativo**

Conforme o quadro comparativo apresentado, os itens que oferecem variação de até 1% em relação aos índices aplicáveis de mercado podem ser considerados como aceitáveis, visto que, os itens que se encontram abaixo dos índices (em até 1%) pode se dar por acordos ou parcerias com fornecedores e também por marca e referência de materiais.

Para os itens que estão acima dos índices de mercado (em até 1%), pode-se considerar aceitável pela variação de custo de transporte, armazenamento e produção de cada região em função de cada material.



**DEXTER Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

CLIENTE:

Rossi Residencial S.A.

LOCAL:

São Paulo

DATA:

14/05/2010

EMPREENDIMENTO:

Empreendimento A

OBJETO

Análise de Orçamento Inicial

R\$ 00

**7. QUADRO DE ÁREAS**

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

**8. CUSTO DE CONSTRUÇÃO SEGUNDO ENGENHARIA**

Áreas de Construção Equivalente Total (m²)

Valor Unitário (R\$/m²)

Valor Unitário Final (R\$/m²)

**Custo de Construção**

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 esta 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.

**9. QUADRO DE VALORES COMPARATIVOS (R\$/M²)**

SERVIÇOS	OBJETO %	LIMITES CONSIDERÁVEIS			OBJETO SITUAÇÃO
		% ITENS	% MÉDIA ITENS	% ITENS	
Custo por m² de Área de Construção Equivalente	xx,xx INCC/m²	NOTAS DA CAPITAL 55 CHALIBI, Tabelão 383 INCC/m²	3,26 INCC/m²	3,63 INCC/m²	Ok

AUTENTICAÇÃO  
cópia reprográfica, conforme o original a ser  
apresentado ao que dou fé.

07 JUN. 2010

de Fatima Pires de Oliveira  
Patrício Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. IV DE NOVENBRO, 193 - FONE 3101-3179Válido somente  
com o selo de  
Autenticação



**DEXTER Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

CLIENTE:

Rossi Residencial S.A.

LOCAL:

São Paulo

DATA:

EMPREENDIMENTO:

Empreendimento A

14/05/2010

999-10

Análise de Orçamento Unifamiliar

Rev. 00

**10. QUADRO DE VALORES - ESTIMADO COM A INCLUSÃO DE EXTRAS, TAXAS DE REMUNERAÇÃO E AJUSTE PELO INCC (OUT/09)**

Custo da Obra (INCC)	
Custo da Obra (INCC/m²)	
Custo da Obra com Taxa Adm. (INCC/m²)	
Custo da Obra com Extras (INCC/m²)	
Custo da Obra com Extras (INCC/m²)	
Custo por m² (R\$)	

**11. CONCLUSÃO**

Ass.

Ass.



COLEÇÃO DAS NOTAS DA CAPITAL  
BEI DOUGLAS E DUALIBI - Tabelão  
FABIANO CONCEIÇÃO C. ALFRED ROSSI - Subst. Designados  
AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente  
cópia, retrograda, conforme o original a mm  
de me Houle.

1026AUG95657 JUN. 2010

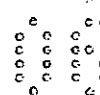
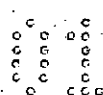
Fabiano Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179



**Dexter Engenharia**

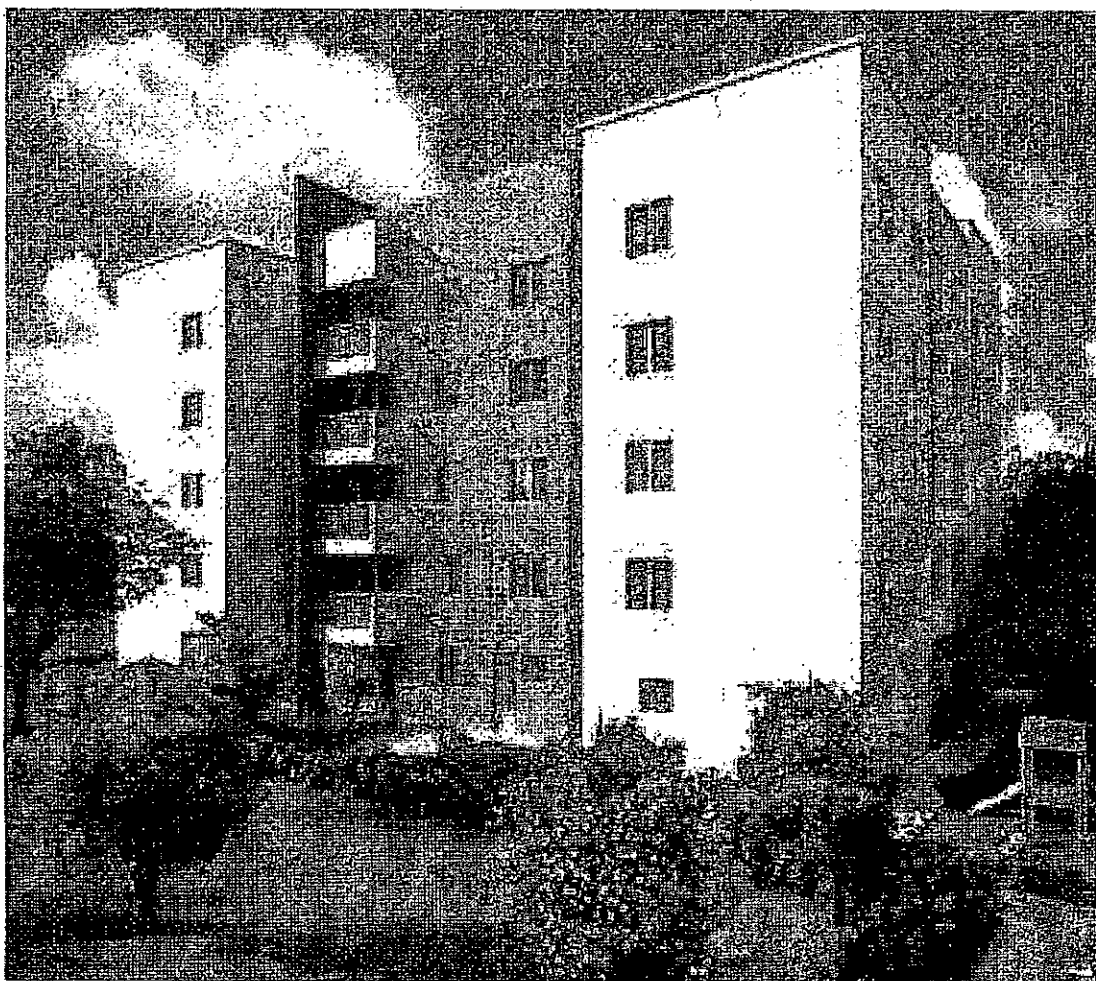
FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

ARREDO



**ROSSI**

**01 RELATÓRIO DE ATIVIDADES**

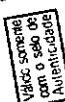


Empreendimento	Empreendimento A
Endereço da Obra	Rua
Vistoria	01ª Vistoria - xx/xx/xx
Período de Medição	
Parcela do Cronograma	



07 JUN. 2010

Valdo Pereira de Oliveira  
Sobrinho Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 1931 FONE 3101. 3179

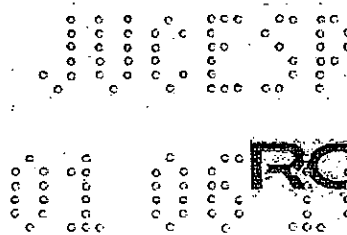






**Dexter Engenharia**

**FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA**



**1 - PRAZO:**

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	ADIANTEADA
	X	

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



07 JUN. 2010  
Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R XV DE NOVENBRO, '93 - FONE 3101-3179



9

Handwritten signature and initials.



**Dexter Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

ALFARO ROSSI

ALFARO ROSSI

**II - QUALIDADE**

○

Execução obedece ao projeto?	
Padrão construtivo:	

**III - SERVIÇOS EXECUTADOS NO PERÍODO**

○

**IV - ATIVIDADES PREVISTAS E NÃO REALIZADAS (conforme cronograma)**

○

**V - ATIVIDADES PREVISTAS PARA O PRÓXIMO PERÍODO (conforme cronograma)**

○

**VI - ESPELHO DE VENDAS**

○

Ⓚ



S. Paulo  
SP

07 JUN. 2010

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 192 - FONE 3101-3175



Handwritten signature.

Handwritten signature.



**Dexter Engenharia**

**FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA**

**ROSSI**

**ANEXO A**

**RELATÓRIO DE VISITA**

Q



ARREDOUROS E DUALIEI - Tabelião  
ALFONSO ROSSI - Subst. Designado  
Autentico a presente  
Autenticação de 01/07/2010, conforme o original a mim  
que dou fe.  
S. Paulo  
SP

07 JUN. 2010

Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179



500



ROSSI

RELATÓRIO DE EVOLUÇÃO

EMPRESÁRIO: Rossi Residencial  
EMPREENHIMENTO: Empreendimento A  
ENDEREÇO DA OBRA: Rua

Data: 14/5/2010

Serviços	Valor R\$	Pesos	% Previsto	% Executado	% Total
1 SERVIÇOS TÉCNICOS					
2 IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO DO CANTEIRO					
3 ADMINISTRAÇÃO E DESPESAS GERAIS					
4 LOCAÇÃO DA OBRA, FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES					
5 ESTRUTURA					
6 ALVENARIAS E FECHAMENTOS					
7 ESQUADRIAS METÁLICAS					
8 ESQUADRIAS DE MADEIRA					
9 VIDROS					
10 COBERTURAS					
11 IMPERMEABILIZAÇÕES					
12 REVESTIMENTOS INTERNOS					
13 REVESTIMENTOS EXTERNOS					
14 REVESTIMENTOS DE PISO					
15 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS					
16 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFONIA					
17 PINTURAS					
18 INSTALAÇÕES ESPECIAIS					
19 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS					
20 SERVIÇOS COMPLEMENTARES					
21 MOVIMENTO DE TERRA E DRENAGEM					
22 PAVIMENTAÇÃO					
Total:	-	0,00%	0,00%		0,00%

TOTAL DOS SERVIÇOS EXECUTADOS ..... 0,00%  
PORCENTAGEM PREVISTA ..... 0,00%  
SERVIÇOS EXECUTADOS ATÉ O MÊS ANTERIOR ..... 0,00%  
EVOLUÇÃO DA OBRA ..... 0,00%

Observação:

ATRASSO PREVISTO NO FINAL DO MÊS ..... 0,00%

Observação: A medição em obra é um processo estimado.  
Importante: A presente não gera à empresa a alcunha profissional, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento de construção do empreendimento, bem como de sua solidor.



07 JUN. 2010

Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3179



*[Faint circular stamp or watermark]*

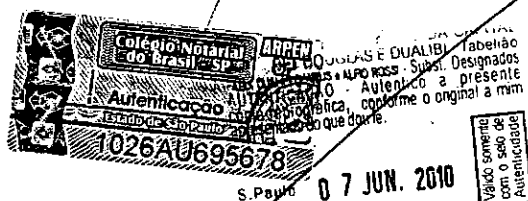
# ROSSI

# ANEXO

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

**Relatório fotográfico contemplando:**

- Execução dos serviços.



07 JUN. 2010

Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVOEMBRO, 193. FONE 3101-3179

700000  
300000  
200000  
100000  
50000  
20000  
10000  
5000  
2000  
1000  
500  
200  
100  
50  
20  
10  
5  
2  
1

Foto e Impressão



07 JUN 2010

Valor recebido  
com o selo de  
Autenticidade

Sônia de Fátima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição de Oliveira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101-3175

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the document.



**Dexter Engenharia**

FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA

ROSSI

**ANEXO C**

**RECOMENDAÇÕES, CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES FINAIS**

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.

**MAIO DE OBRA E RESPONSÁVEIS**

Nome	Função	Telefone
Eng.	Eng. residente	

São Paulo, 14 de Maio de 2010.

Eng.º  
CREA nº.



Sonia de Fatima Pires de Oliveira  
Fabiano Conceição Cerqueira Silva  
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,10  
R. XV DE NOVEMBRO, 193 - FONE 3101. 3175