

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA IRTHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, como emissora,

- (a) **IRTHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima sem registro de capital aberto perante a CVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 75.120.279/0001-46, com sede na Rua Marechal Deodoro, 630, 24º andar, CEP 80.010-010, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emissora"),

como agente fiduciário da presente emissão e nela interveniente, representando a comunhão dos titulares das Debêntures,

- (b) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"),

e, na qualidade de garantidores solidários e principais pagadores,

- (c) **IRTHA ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.459.880/0001-82, com sede na Rua Marechal Deodoro, 630, 20º andar, CEP 80.010-010, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Irtha"); e
- (d) **RIVARA PARTICIPAÇÃO S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.232.799/0001-53, com sede na Rua Tenente João Gomes da Silva, 215, 20º andar, CEP 80.010-100, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Rivara"),
- (e) **LISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.040.975/0001-22, com sede na Rua Marechal Deodoro, 630, 24º andar, CEP 80.010-010, Centro, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("SPE Rio Jardine");

- (f) **BLANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.197.891/0001-60, com sede na Rua Marechal Deodoro, 630, 24º andar, CEP 80.010-010, Centro, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("SPE Cabral");
- (g) **THA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.445.193/0001-04, com sede na Rua Marechal Deodoro, 630, 24º andar, CEP 80.010-010, Centro, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("SPE Tha Realty");
- (h) **THA REALTY II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.086.466/0001-78, com sede na Rua Marechal Deodoro, 630, 24º andar, CEP 80.010-010, Centro, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("SPE Varandas do Jardim" e, em conjunto com a Irtha, a Rivara, a SPE Rio Jardine, a SPE Cabral e a SPE Tha Realty, os "Garantidores"),

(a Emissora, o Agente Fiduciário e os Garantidores são referidos conjuntamente como "Partes" e, individualmente, como "Parte"),

vêm celebrar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da Irtha Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Escritura de Emissão" e "Emissão", respectivamente), em observância às seguintes Cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – DAS DEFINIÇÕES

- 1.1. Termos definidos na presente Escritura de Emissão terão o seguinte significado:
- 1) "AGE" tem o significado que lhe é atribuído no item (2.1) da presente Escritura de Emissão;
 - 2) "AGEs Garantidores" tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula (2.2) da presente Escritura de Emissão;
 - 3) "Afiladas" significa, em relação a determinada pessoa, seus controladores, controladas e Pessoas sob controle comum;
 - 4) "Agente de Cálculo" tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

- 5) “Agente Escriturador” tem o significado que lhe é atribuído no item (3.7.1) da presente Escritura de Emissão;
- 6) “Agente Fiduciário” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo;
- 7) “ANBIMA” significa a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais;
- 8) “Anexo” significa cada um dos Anexos à presente Escritura de Emissão;
- 9) “Assembleia Geral de Debenturistas” tem o significado que lhe é atribuído no item (7.1) da presente Escritura de Emissão;
- 10) “BACEN” significa o Banco Central do Brasil;
- 11) “Banco Mandatário” tem o significado que lhe é atribuído no item (3.7.1) da presente Escritura de Emissão;
- 12) “Cláusula” significa cada uma das cláusulas da presente Escritura de Emissão;
- 13) “CETIP” significa a CETIP S.A. – Mercados Organizados;
- 14) “Conta Corrente de Livre Movimentação” tem o significado que lhe é atribuído no item (3.5.5) da presente Escritura de Emissão;
- 15) “Conta de Liquidação” significa a conta corrente nº 55074, de titularidade da Emissora, mantida na agência nº 001 do Banco Credit Suisse (Brasil) S.A.;
- 16) “Conta Dividendos” significa a conta-corrente de titularidade da Emissora, na qual deverão ser depositados todos os proventos decorrentes das ações oneradas em benefício do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- 17) “Conta Vinculada Rio Jardine” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “b” do item (3.5.2) da presente Escritura de Emissão;
- 18) “Conta Vinculada Varandas do Jardim” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “b” do item (3.5.2) da presente Escritura de Emissão;

- 19) “Contas Vinculadas” significa, conjuntamente, a Conta Vinculada Varandas do Jardim e a Conta Vinculada Rio Jardine;
- 20) “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “a” do item (4.15) da presente Escritura de Emissão;
- 21) “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Camboriú Golf” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “c” do item (4.15) da presente Escritura de Emissão;
- 22) “Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “b” do item (4.15) da presente Escritura de Emissão;
- 23) “Contrato de Distribuição” significa o “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Fidejussória Adicional, da Irtha Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado entre a Emissora, os Garantidores e os Coordenadores;
- 24) “Contratos de Garantia” significa, conjuntamente, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Camboriú Golf e o Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas;
- 25) “Coordenador” significa o Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 92.236.777/0001-78;
- 26) “Coordenadores” significa, conjuntamente, o Coordenador Líder e o Coordenador;
- 27) “Coordenador Líder” significa o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.;
- 28) “Cronograma” significa, isoladamente, o Cronograma de Construção Rio Jardine e o Cronograma de Construção Varandas do Jardim;
- 29) “Cronograma de Construção Rio Jardine” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “a” do item (3.5.3) da presente Escritura de Emissão;
- 30) “Cronograma de Construção Varandas do Jardim” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “b” do item (3.5.3) da presente Escritura de Emissão;
- 31) “CVM” significa a Comissão de Valores Mobiliários;

- 32) “Data de Emissão” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.2.1) da presente Escritura de Emissão;
- 33) “Data de Pagamento” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.9.2) da presente Escritura de Emissão;
- 34) “Data de Pagamento de Remuneração” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.9.2) da presente Escritura de Emissão;
- 35) “Data de Partida” tem o significado que lhe é atribuído no item (2.6.1) da presente Escritura de Emissão;
- 36) “Data de Vencimento” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.7.1) da presente Escritura de Emissão;
- 37) “Debêntures” significa as Debêntures emitidas nos termos da presente Escritura de Emissão;
- 38) “Debenturistas” significa os titulares das Debêntures;
- 39) “Despesas Autorizadas” significa, conjuntamente, as despesas realizadas conforme o respectivo Cronograma;
- 40) “Dia Útil” significa qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais;
- 41) “Diário Oficial do Estado do Paraná” significa o Diário Oficial do Estado do Paraná;
- 42) “Distribuição Anual Mínima” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “xxii” do item (4.11.1);
- 43) “Documentos da Operação” significa, conjuntamente, a presente Escritura de Emissão, cada um dos Contratos de Garantia e o Contrato de Distribuição;
- 44) “Emissão” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo;
- 45) “Emissora” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo;
- 46) “Empreendimento” significa o Empreendimento Rio Jardine e o Empreendimento Varandas do Jardim;

- 47) “Empreendimento Rio Jardine” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “a” do item (3.5.3) da presente Escritura de Emissão;
- 48) “Empreendimento Varandas do Jardim” tem o significado que lhe é atribuído na alínea “b” do item (3.5.3) da presente Escritura de Emissão;
- 49) “Empresa de Auditoria” significa a “PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes”, “KPMG”, “Deloitte Touche Tohmatsu” ou a “Ernst & Young Terco Auditores Independentes”, a serem contratadas pela Emissora para fins de revisão limitada de cada trimestre e auditoria completa, anualmente, com emissão dos competentes relatórios e pareceres nos termos descritos na presente Escritura de Emissão;
- 50) “Empresa de Engenharia” significa a C&D Consultoria e Desenvolvimento de Projetos Imobiliários Associados, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.760.821/0001-14;
- 51) “Encargos Moratórios” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.13.1) da presente Escritura de Emissão;
- 52) “Escritura de Emissão” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo;
- 53) “Eventos de Vencimento Antecipado” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.11.1) da presente Escritura de Emissão;
- 54) “Garantidores” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo;
- 55) “IGP-M” significa o índice de preços ao consumidor – amplo, apurado e divulgado de tempos em tempos pela Fundação Getúlio Vargas;
- 56) “Instituições Autorizadas” significa qualquer das seguintes instituições: (i) Banco Credit Suisse (Brasil) S.A., (ii) Banco do Brasil S.A.; (iii) Banco Bradesco S.A.; (iv) Banco Itaú Unibanco S.A.; (v) Banco Santander S.A.; (vi) HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo; (vii) Caixa Econômica Federal – CEF; e/ou (viii) sociedades controladas pelas sociedades referidas nos itens (i) a (vii) anteriores;
- 57) “Instrução CVM 28” significa a Instrução nº 28, de 23 de novembro de 1983, da CVM, conforme alterada;
- 58) “Instrução CVM 358” significa a Instrução nº 358, de 3 de janeiro de 2002, da CVM, conforme alterada;

- 59) “Instrução CVM 476” significa a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, da CVM, conforme alterada;
- 60) “Instrução CVM 480” significa a Instrução nº 480, de 7 de dezembro de 2009, da CVM, conforme alterada;
- 61) “Investidores Qualificados” tem o significado que lhe é atribuído no artigo 4º da Instrução CVM 476;
- 62) “Investimentos Permitidos” tem o significado que lhe é atribuído no item (3.5.6) da presente Escritura de Emissão;
- 63) “JUCEPAR” significa a Junta Comercial do Estado do Paraná;
- 64) “Lei das Sociedades por Ações” significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- 65) “Mudança Adversa Relevante” significa (i) qualquer efeito prejudicial e relevante na situação (financeira ou de outra natureza), negócio, bens e/ou resultados operacionais da Emissora, de quaisquer dos Garantidores ou de quaisquer de suas controladas; (ii) qualquer efeito prejudicial e relevante nos poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Emissora, de quaisquer dos Garantidores ou de quaisquer de suas controladas de cumprir com suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação; ou (iii) qualquer efeito prejudicial e relevante que afete ou que possa afetar as garantias reais e fidejussórias prestadas nos Documentos da Operação;
- 66) “Mudança de Controle” significa o evento do qual resulte que os atuais acionistas controladores diretos ou indiretos da Rivara e/ou da Emissora deixem, em uma ou mais transações, direta ou indiretamente, de deter o poder de exercer o direito de voto com relação a mais de 50% (cinquenta por cento) das ações ordinária ou ações representativas do capital social da Emissora e/ou de quaisquer dos Garantidores, de eleger a maioria dos administradores da Emissora e/ou dos Garantidores, ou de determinar a direção dos negócios da Emissora e/ou de quaisquer dos Garantidores; seja por titularidade de ações, quotas ou outros direitos de emissão e/ou vinculados à Emissora e/ou à quaisquer dos Garantidores, por contrato ou acordo ou de qualquer outra forma; sendo certo que uma Mudança de Controle Autorizada não será considerada como uma Mudança de Controle;
- 67) “Mudança de Controla Autorizada” significa a alienação em caráter definitivo de pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) das ações ordinárias ou das ações representativas do capital

social total da Emissora e/ou da Rivara à quaisquer das pessoas indicadas no “Anexo IV” à presente Escritura de Emissão;

- 68) “Obrigações” significa as obrigações assumidas pela Emissora e pelos Garantidores nos Documentos da Operação;
- 69) “Oferta Restrita” tem o significado que lhe é atribuído no item (2.3.1) da presente Escritura de Emissão;
- 70) “Parte” e “Partes” tem o significado que lhes é atribuído no Preâmbulo;
- 71) “Pessoa” pessoas naturais, pessoas jurídicas ou grupos não personificados, de direito público ou privado, incluindo qualquer entidade da administração pública, federal, estadual ou municipal, direta ou indireta, incluindo qualquer modalidade de condomínio;
- 72) “Pine” significa o Banco Pine S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 62.144.175/0001-20;
- 73) “Período de Capitalização” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.9.3) da presente Escritura de Emissão;
- 74) “Principal” significa única e exclusivamente o somatório do Valor Nominal Unitário das Debêntures;
- 75) “Remuneração” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.9.1) da presente Escritura de Emissão;
- 76) “Saldo Devedor” tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- 77) “SND” tem o significado que lhe é atribuído no item (2.7.1) da presente Escritura de Emissão;
- 78) “Solicitações de Transferência” tem o significado que lhe é atribuído no item (3.5.5) da presente Escritura de Emissão;
- 79) “SPE Cabral” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo da presente Escritura de Emissão;
- 80) “SPE Rio Jardine” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo da presente Escritura de Emissão;

- 81) “SPE Tha Realty” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo da presente Escritura de Emissão;
- 82) “SPE Varandas do Jardim” tem o significado que lhe é atribuído no Preâmbulo da presente Escrituras de Emissão;
- 83) “SDT” tem o significado que lhe é atribuído no item (2.7.1) da presente Escritura de Emissão;
- 84) “Subsidiárias Imobiliárias” significa, conjuntamente, a SPE Rio Jardine e a SPE Varandas do Jardim;
- 85) “Taxa DI” significa as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “*over extra grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.cetip.com.br);
- 86) “Usos Autorizados” tem o significado que lhe é atribuído no item (3.5.3) da presente Escritura de Emissão;
- 87) “Valor das Ações Oneradas” tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e
- 88) “Valor Nominal Unitário” tem o significado que lhe é atribuído no item (4.3.1) da presente Escritura de Emissão.

1.2. Termos definidos na forma singular terão o mesmo significado quando utilizados no plural, e vice-versa.

Cláusula Segunda – DAS AUTORIZAÇÕES E DOS REQUISITOS

2.1. A celebração da presente Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia dos quais a Emissora é parte, bem como a realização da Oferta Restrita, foram autorizadas por deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 24 de janeiro de 2012 (“AGE”), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2. A prestação de garantia fidejussória pelos Garantidores foi autorizada por meio de Assembleia Geral de Acionistas de cada um dos Garantidores, todas realizadas em 24 de janeiro de 2012 (conjuntamente, as “AGEs Garantidores”).

2.3. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários e na ANBIMA

2.3.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta Restrita").

2.3.2. Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores.

2.3.3. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a ANBIMA, nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários".

2.4. Registro na Junta Comercial do Estado do Paraná e Publicação das Atas

2.4.1. A ata da AGE e as atas das AGEs Garantidores serão registradas na JUCEPAR e publicadas no Diário Oficial do Estado do Paraná e nos jornais utilizados pela Emissora e pelos Garantidores, conforme aplicável, para efetuar as publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações.

2.5. Inscrição desta Escritura de Emissão na JUCEPAR e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes

2.5.1. A presente Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão arquivados na JUCEPAR, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. Em virtude da fiança de que trata o item (4.14), a presente Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes e uma cópia deverá ser entregue ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias.

2.6. Registro da Garantia Adicional Real

2.6.1. Até a primeira data de subscrição das Debêntures ("Data de Partida"), (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas deverão ter sido registrados pela Emissora em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede da Emissora, do Agente Fiduciário e, conforme o caso, na sede ou no domicílio de cada um dos Garantidores; (ii) a garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deverá ter sido registrada nos livros de registro de ações nominativas da SPE Cabral, SPE Rio Jardine, SPE Tha Realty e da SPE Varandas do Jardim.

2.6.2. Até as datas limite para efetivação dos registros referidos no item (2.6.1) acima, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário comprovante de efetivação dos respectivos registros.

2.7. Registro para Distribuição e Negociação

2.7.1. 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, sendo a distribuição e a negociação liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.7.2. As Debêntures somente poderão ser negociadas entre no mercado secundário entre Investidores Qualificados, e depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva subscrição ou aquisição, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476 e do cumprimento pela Emissora das obrigações de acordo com o artigo 17 da referida Instrução.

Cláusula Terceira – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Séries

3.1.1. A Emissão será realizada em série única.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão será de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão.

3.3. Quantidade de Debêntures

Serão emitidas 50.000 (cinquenta mil) Debêntures.

3.4. Objeto Social da Emissora

A Emissora tem como objeto social a exploração do ramo de incorporações imobiliárias, e a participação societária em outras empresas e fundos imobiliários, como acionista e quotista.

3.5. Destinação de Recursos e dos Investimentos Permitidos

Seção I – Da Destinação de Recursos

3.5.1. Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures serão creditados na Conta de Liquidação.

3.5.2. As verbas depositadas na Conta de Liquidação serão movimentadas pelo Agente Fiduciário, atuando por conta e ordem da Emissora, desde que um Evento de Vencimento Antecipado não tenha ocorrido ou esteja em curso, e observados os demais termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas, exclusivamente da seguinte maneira:

- (a) R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) serão transferidos pelo Agente Fiduciário para a conta corrente 55282-8, agência 3404-5, mantida pela Emissora junto ao Banco do Brasil, de livre movimentação da Emissora, e por esta livremente utilizados, observados os termos e condições desta Escritura de Emissão, no curso ordinário dos seus negócios; e
- (b) o saldo, observados os Usos Autorizados, para transferência direta de recursos para: (i) conta-corrente nº 56195, de titularidade da SPE Rio Jardine (“Conta Vinculada Rio Jardine”) e/ou (ii) conta-corrente nº 56791, de titularidade da SPE Varandas do Jardim (“Conta Vinculada Varandas do Jardim”), todas mantidas na agência 0001 do Banco Credit Suisse (Brasil) S.A. Os recursos depositados na Conta de Liquidação serão transferidos para as Contas Vinculadas unicamente para pagamento do preço de integralização de ações ordinárias de emissão das Subsidiárias Imobiliárias. Como condição para a transferência de valores para as Contas Vinculadas, a Emissora deverá encaminhar previamente ao Agente Fiduciário os respectivos boletins de subscrição de ações de emissão da respectiva Subsidiária Imobiliária, devidamente assinados e registrados na JUCEPAR, acompanhados dos poderes de representação dos signatários e dos atos societários do investidor e da sociedade investida autorizando a realização do respectivo negócio.

3.5.3. Observado o quanto disposto no item (3.5.5) abaixo, os recursos creditados nas Contas Vinculadas serão empregados da seguinte maneira (“Usos Autorizados”):

- a) na Conta Vinculada Rio Jardine: até R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) na implantação e desenvolvimento, pela SPE Rio Jardine, do empreendimento denominado Rio Jardine (“Empreendimento Rio Jardine”), observados os valores e prazos constantes do plano de obras/execução e respectivo orçamento e cronograma de eventos, o qual é parte integrante desta Escritura de Emissão como seu “Anexo III” (“Cronograma de Construção Rio Jardine”); e

- b) na Conta Vinculada Varandas do Jardim: até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na implantação e desenvolvimento, pela SPE Varandas do Jardim, do empreendimento denominado Varandas do Jardim ("Empreendimento Varandas do Jardim"), observados os valores e prazos constantes do plano de obras/execução e respectivo orçamento e cronograma de eventos, o qual é parte integrante desta Escritura de Emissão como seu "Anexo II" ("Cronograma de Construção Varandas do Jardim");

3.5.4. Os recursos mantidos e/ou depositados na Conta de Liquidação e em cada Conta Vinculada estão sujeitos ao controle do Agente Fiduciário, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas. O Agente Fiduciário, agindo sob instruções passadas, por escrito, pela Emissora, na qualidade de mandatária das Subsidiárias Imobiliárias, movimentará cada Conta Vinculada, com a finalidade única e exclusiva de atender aos Investimentos Permitidos e/ou aos Usos Autorizados, conforme aplicável.

3.5.5. Para os fins e efeitos previstos na alínea "b" do item (3.5.2) e do item (3.5.3) acima, a Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, por escrito, até o dia 20 (vinte) de cada mês calendário ou, caso esse não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente, correspondência específica, acompanhada dos poderes de representação dos signatários, solicitando que o Agente Fiduciário (i) transfira recursos da Conta de Liquidação para as Contas Vinculadas; e/ou (ii) transfira recursos depositados na respectiva Conta Vinculada para conta de livre movimentação de titularidade da respectiva Subsidiária Imobiliária (em conjunto, "Contas Correntes de Livre Movimentação" e, individualmente, "Conta Corrente de Livre Movimentação") com a finalidade específica de proceder ao pagamento do preço de integralização de ações ordinárias de emissão das Subsidiárias Imobiliárias e/ou o pagamento de Despesas Autorizadas, conforme o caso (em conjunto, "Solicitações de Transferência" e, individualmente, "Solicitação de Transferência").

3.5.5.1. Especificamente no caso de Solicitação de Transferência referente a uma Conta Vinculada para a sua respectiva Conta de Livre Movimentação, esta solicitação deverá ser acompanhada de relatório emitido pela Empresa de Engenharia há no máximo 3 (três) dias, confirmando o atendimento, pela Subsidiária Imobiliária, do seu respectivo Cronograma. As conclusões da Empresa de Engenharia serão discricionárias, definitivas e não sujeitas à revisão e deverão conter descrição detalhada do estágio de andamento das obras do respectivo Empreendimento e, conforme o caso, de eventuais atrasos e irregularidades encontradas pela Empresa de Engenharia. Verificado o cumprimento pela respectiva Subsidiária Imobiliária de seu Cronograma, o Agente Fiduciário deverá transferir os recursos solicitados pela Emissora da Conta Vinculada de titularidade da respectiva sociedade até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente

subsequente ao do recebimento da correspondência escrita enviada pela Emissora nos termos deste item, até o limite dos fundos existentes nas respectivas Contas Vinculadas.

3.5.5.2. A Emissora e cada uma das Subsidiárias Imobiliárias obrigam-se a encaminhar à Empresa de Engenharia, no menor prazo possível, mas que não deverá exceder 5 (cinco) dias úteis, todos e quaisquer documentos e informações solicitados pela Empresa de Engenharia, bem como a franquear o acesso aos seus representantes e agentes ao canteiro de obras e demais instalações.

3.5.5.3. O Agente Fiduciário não se responsabilizará por qualquer dano causado às Partes no caso de não serem realizadas as transferências dentro dos prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão e demais Documentos da Operação, quando o atraso ou não realização da transferência for ocasionada por motivos comprovadamente alheios à vontade do Agente Fiduciário ou em função do não cumprimento, pelas Partes, das disposições dos Documentos da Operação.

3.5.5.4. Igualmente não se responsabilizará o Agente Fiduciário, caso uma transferência venha, porventura, a ser realizada após a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, caso tal evento não seja ainda de conhecimento do Agente Fiduciário.

3.5.5.5. O Agente Fiduciário poderá, a qualquer tempo, realizar vistoria nos Empreendimentos, mediante comunicação escrita enviada à Emissora e à Subsidiária Imobiliária com 2 (dois) dias de antecedência, comunicação esta que deverá identificar o representante do Agente Fiduciário designado para a vistoria.

Seção II – Dos Investimentos Permitidos

3.5.6. Os recursos em moeda corrente nacional depositados na Conta de Liquidação e em cada Conta Vinculada poderão ser aplicados pelo Agente Fiduciário, observadas as instruções passadas, por escrito, pela Emissora, utilizando-se dos poderes de representação outorgados nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas, por conta e ordem da Emissora e da respectiva Subsidiária Imobiliária, conforme o caso, em qualquer das seguintes modalidades de investimento:

- a) títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN;
- b) certificados de depósito bancário pós fixados, com liquidez diária, emitidos por qualquer das Instituições Autorizadas;
- c) operações compromissadas tendo como lastro os ativos acima relacionados; e
- d) quotas de fundos de investimentos referenciados à Taxa DI (incluindo percentuais da Taxa DI) e/ou índice de preços, administrados por Instituições Autorizadas, de longo prazo, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos nos ativos

identificados nas alíneas “a” e “b” anteriores (em conjunto, “Investimentos Permitidos”).

3.5.7. É expressamente vedada a aquisição de ativos de renda variável a partir dos recursos depositados na Conta de Liquidação e em cada Conta Vinculada.

3.5.8. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas, a Emissora e cada uma das Subsidiárias Imobiliárias obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todos e quaisquer documentos e/ou comprovantes solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, os extratos e demais demonstrativos referentes à(s) respectivas Contas Correntes de Livre Movimentação de titularidade de cada Subsidiária Imobiliária, de forma que o Agente Fiduciário possa acompanhar e monitorar (a) a destinação dos recursos transferidos para cada Conta Corrente de Livre Movimentação e (b) a aderência, pela Emissora e pela(s) Subsidiária(s) Imobiliária(s), aos termos e condições desta Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, os relativos aos Usos Autorizados.

3.6. Número da Emissão

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

3.7. Banco Mandatário e Agente Escriturador

3.7.1. O banco mandatário da Emissão é o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (“Banco Mandatário”) e o agente escriturador da Emissão é Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.294.353/0001-65 (“Agente Escriturador”), ambos com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, 7º andar, Lado Laranja, Torre Eudoro Vilella, Jabaquara.

Cláusula Quarta – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação e Plano de Distribuição

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos e condições da Instrução CVM 476 e do Contrato de Distribuição, sob regime de garantia firme para até a totalidade das Debêntures, observados os termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação dos Coordenadores.

4.1.2. Em observância ao disposto na Instrução CVM 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que (i) somente será permitida aos Coordenadores, conjuntamente, a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e (ii) as Debêntures somente poderão ser subscritas e integralizadas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

4.1.3. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP.

4.1.4. No ato de subscrição das Debêntures, os Investidores Qualificados assinarão declaração atestando estar cientes de que (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão.

4.1.5. Caso, nos termos do Contrato de Distribuição, a quantidade de Debêntures indicada no item (3.3) acima não seja, por qualquer motivo, integralmente subscrita e integralizada, a Emissora e o Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data em que se verifique a ocorrência do fato ou evento que desobrigue os Coordenadores a subscreverem e integralizarem o saldo não emitido das Debêntures, o qual deverá ser informado pelos Coordenadores ao Agente Fiduciário, e desde que tenha sido encerrada a Oferta Restrita, a Emissora, os Garantidores e o Agente Fiduciário obrigam-se a celebrar aditamento a presente Escritura de Emissão, com a finalidade de ajustar o número de Debêntures objeto da Emissão. Fica o Agente Fiduciário desde já autorizado a celebrar o instrumento de aditamento acima referido e realizar todo e qualquer ato ou procedimento necessário à sua formalização, independentemente de realização de Assembleia Geral ou qualquer outro procedimento adicional. O aditamento acima referido deverá ser arquivado e registrado na forma do item (2.5) desta Escritura de Emissão.

4.2. Data de Emissão das Debêntures

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 24 de janeiro de 2012 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures

4.3.1. O valor nominal unitário de cada Debênture, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), observado o disposto no inciso II do artigo 4º da Instrução CVM 476.

4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação de Titularidade das Debêntures

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

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, e contarão com garantia real e fidejussória adicional, nos termos do item (4.15) abaixo.

4.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.6.1. As Debêntures serão subscritas por seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

4.6.2. As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, observados os termos e condições descritos em cada boletim de subscrição de Debêntures.

4.7. Prazo de Vencimento

4.7.1. As Debêntures vencerão em 30 de dezembro de 2016 ("Data de Vencimento").

4.8. Amortização Programada

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em conformidade com o cronograma de pagamentos de Principal constante do "Anexo I" (cada data de pagamento de Principal indicada no "Anexo I", uma "Data de Pagamento de Principal"). Caso qualquer Data de Pagamento de Principal venha a incidir em dia que não seja Dia Útil, a Emissora efetuará tal pagamento no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior.

4.8.2. Aplicar-se-á o disposto no item (4.8.1) acima na hipótese de qualquer valor devido nos termos desta Escritura de Emissão, caso a data prevista para seu pagamento coincida com dia que não seja um Dia Útil.

4.9. Remuneração

4.9.1. As Debêntures farão *jus* a remuneração equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de encerramento do respectivo Período de Capitalização, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1);$$

onde:

- J valor da Remuneração devida em cada Data de Pagamento de Remuneração, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;
- VNe Valor Nominal Unitário não amortizado das Debêntures ou seja, o saldo do Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- Fator de Juros Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator de Juros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread};$$

Onde,

- FatorDI produtório das Taxas DI_k da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo em questão (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k);$$

onde:

n número total de Taxas DI consideradas na apuração do “Fator DI”, sendo “n” um número inteiro;

k número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

TDI_k Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

k 1, 2, ... n;

DI_k Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

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

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

onde:

spread 3,0000 (três inteiros);

DUP número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo em questão, sendo “DUP” um número inteiro. Fica desde já estabelecido que, nas Datas de Pagamento de Remuneração, a data de cálculo deve ser considerada como sendo a própria Data de Pagamento de Remuneração em questão.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.9.2. A Remuneração será devida trimestralmente, no dia 30 (trinta) dos meses de março, de junho, de setembro e dezembro, desde que Dia Útil, sendo a primeira parcela devida em 30 de março de 2012, vencendo-se a última na Data de Vencimento (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração" e, em conjunto com cada Data de Pagamento de Principal, uma "Data de Pagamento"). Caso qualquer Data de Pagamento de Remuneração venha a incidir em dia que não seja Dia Útil, a Emissora efetuará tal pagamento no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente posterior.

4.9.3. O período de capitalização da Remuneração é o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização; e termina na Data de Pagamento da Remuneração, do respectivo período ("Período de Capitalização").

4.9.4. Cada Período de Capitalização sucede o anterior, sem solução de continuidade, até a liquidação integral das Debêntures.

4.9.5. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora decorrentes da presente Escritura de Emissão não houver divulgação da Taxa DI_k pela CETIP, será utilizada na apuração de TDI_k a última Taxa DI_k divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior da Taxa DI_k que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI_k for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, aplicar-se-á o disposto nos itens abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração das Debêntures.

4.9.6. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI_k por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos contados (i) do término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a apuração e/ou divulgação da Taxa DI_k ; ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia Geral de Debenturistas (no modo e prazos previstos no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e na presente Escritura de Emissão) para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM nº 13/03 e/ou regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI_k divulgada será utilizada na apuração do Fator DI quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

4.9.7. Caso não haja acordo sobre a nova remuneração entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em circulação, nos termos do item (4.9.6) acima, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por umas das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar ao Agente Fiduciário por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, qual a alternativa escolhida:

- a) a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante pagamento do saldo do Principal das Debêntures acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, a Taxa DI_k a ser utilizada para a apuração de TDI_k no cálculo da Remuneração será a última Taxa DI_k disponível; ou
- b) a Emissora deverá amortizar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu consequente cancelamento, em cronograma de amortização a ser estipulado pela Emissora e aprovado pelos Debenturistas, em nova Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim, o qual não excederá a Data de Vencimento. Nesta alternativa, caso a Emissora pretenda realizar a amortização das Debêntures em mais de uma data, a amortização deverá ser realizada de forma *pro rata* entre os titulares de Debêntures em circulação. Durante o cronograma estipulado pela Emissora e aprovado pelos Debenturistas para amortização das Debêntures e até a amortização integral das Debêntures em circulação, as Debêntures farão *jus* à nova

remuneração a ser acordada entre a Emissora e os Debenturistas. Caso não ocorra a aprovação por Debenturistas representando, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em circulação, do cronograma proposto pela Emissora e da nova remuneração aplicável às Debêntures, deverá ser obrigatoriamente observado pela Emissora o quanto disposto no item (4.9.7), alínea "a" acima.

4.9.8. Caso a Taxa DI_k venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas referida no item (4.9.7), a referida assembleia não mais será realizada, e a Taxa DI_k , a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, permanecendo a última Taxa DI_k conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da nova Taxa DI_k .

4.9.9. Farão *jus* à Remuneração os Debenturistas que sejam titulares de Debêntures ao final do Dia Útil anterior à cada Data de Pagamento da Remuneração.

4.9.10. As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente.

4.10. Resgate Antecipado e Amortização Antecipada Facultativos

4.10.1. Não será permitido o resgate antecipado ou a amortização antecipada facultativos pela Emissora e/ou por qualquer dos Garantidores.

4.11. Vencimento Antecipado

4.11.1. Observado o disposto nos itens (4.11.2) a (4.11.7) abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento pela Emissora e/ou pelos Garantidores, em conjunto ou isoladamente, observado o disposto nesta Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) não pagamento, pela Emissora e/ou por quaisquer dos Garantidores, das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil;
- (ii) (a) decretação de falência da Emissora, de quaisquer dos Garantidores e/ou de quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas; (b) pedido de autofalência pela Emissora, por quaisquer dos Garantidores e/ou por quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas; (c) pedido de falência da Emissora, de quaisquer dos Garantidores e/ou de quaisquer de suas controladas

diretas ou indiretas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, de quaisquer dos Garantidores e/ou de quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora, de quaisquer dos Garantidores e/ou de quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas;

- (iii) falta de cumprimento pela Emissora e/ou por quaisquer dos Garantidores de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação (excetos os inadimplementos referidos nas demais alíneas deste item 4.11.1), não sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de comunicação escrita que lhe for enviada pelo Agente Fiduciário;
- (iv) caso as declarações ou garantias materialmente prestadas pela Emissora e/ou por quaisquer dos Garantidores em quaisquer dos Documentos da Operação sejam ou se mostrem imprecisas, falsas ou incorretas, desde que, sendo passível de remediação, tais declarações ou garantias imprecisas, falsas ou incorretas não sejam corrigidas, dentro do prazo de 15 (quinze) dias após sua verificação ou, sendo corrigidas, não deixem de surtir efeitos;
- (v) inadimplemento ou vencimento antecipado de qualquer obrigação da Emissora, de quaisquer dos Garantidores e/ou quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas para com o Coordenador Líder responsável pela Oferta Restrita das Debêntures ou sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder, desde que tal inadimplemento não seja sanado dentro dos prazos de cura ou retificação previstos nos respectivos instrumentos, caso aplicável;
- (vi) ressalvado o subitem (i) acima, inadimplemento ou vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira devida pela Emissora, por quaisquer dos Garantidores e/ou por quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas, cujo valor principal individual ou agregado seja igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), desde que tal inadimplemento não seja sanado dentro dos prazos de cura ou retificação previstos nos respectivos instrumentos, caso aplicável;
- (vii) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) anulação, nulidade ou declaração de inexecutabilidade de qualquer disposição relevante dos Documentos da Operação e/ou de qualquer das garantias reais ou fidejussórias prestadas nos respectivos Documentos da Operação;

- (ix) alteração ou modificação do objeto social da Emissora e/ou de qualquer Garantidor que altere substancialmente o ramo de negócios atualmente explorado por qualquer desses;
- (x) aprovação de reorganização societária (incluindo redução do capital social, incorporação (inclusive de ações), operações de fusão, cisão ou incorporação) que envolva a Emissora, qualquer dos Garantidores (conforme aplicável) e/ou de quaisquer de suas subsidiárias diretas ou indiretas, exceto as operações descritas nas alíneas “a”, “b” e “c” abaixo, desde que destas não resulte uma Mudança Adversa Relevante:
 - a) qualquer operação de reorganização societária, excluindo aquelas que envolvam a SPE Rio Jardine, a SPE Cabral, a SPE Tha Realty ou a SPE Varandas do Jardim, que tenha sido previamente aprovada por, ao menos, titulares de 85% (oitenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para esse fim;
 - b) operações envolvendo apenas a Emissora, os Garantidores e/ou qualquer empresa que seja uma subsidiária integral da Emissora, com exceção da SPE Rio Jardine, SPE Cabral, SPE Tha Realty ou SPE Varandas do Jardim, desde que não resulte em violação do índice financeiro estabelecido no subitem (xxi) abaixo, apurado de forma consolidada; e/ou
 - c) reorganizações societárias envolvendo qualquer subsidiária direta ou indireta da Emissora, com exceção da SPE Rio Jardine, SPE Cabral, SPE Tha Realty ou SPE Varandas do Jardim, no curso ordinário dos negócios da Emissora, conforme práticas usuais de mercado, e desde que não resulte em violação *pro forma* dos índices financeiros estabelecidos no subitem (xxi) abaixo, apurados de forma consolidada.
- (xi) ocorrência de uma Mudança de Controle;
- (xii) excetuada a hipótese permitida pela alínea “b” do item 3.5.2 da presente Escritura de Emissão, (a) concessão por parte da Emissora e/ou de quaisquer de suas Afiliadas, de empréstimos, adiantamentos, ou de qualquer outra modalidade de financiamento e/ou a compra e/ou a recompra de bens e direitos de titularidade e/ou de emissão de quaisquer das Subsidiárias Imobiliárias; (b) concessão por parte de quaisquer das Subsidiárias Imobiliárias, de empréstimos, adiantamentos, ou de qualquer outra modalidade de financiamento e/ou a compra e/ou a recompra de bens e direitos de titularidade e/ou de emissão da Emissora e/ou de quaisquer Afiliadas da Emissora; sendo certo, no entanto, que as Subsidiárias Imobiliárias, a Emissora e demais Afiliadas da Emissora poderão comprar e/ou vender, entre si, unidades imobiliárias, desde que qualquer tal compra e venda seja realizada em observância dos preços

praticados conforme tabelas de vendas das referidas unidades em vigor à época do negócio, e que se realize em condições de mercado;

- (xiii) ocorrência de qualquer procedimento de sequestro, arresto ou penhora de ativos da Emissora, de quaisquer dos Garantidores e/ou de qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, cujo valor contábil individual ou agregado apurado em determinado momento represente mais de 5% (cinco por cento) do ativo consolidado da Emissora, levantado à época com base nas demonstrações financeiras consolidadas mais recentes da Emissora, exceto se tal procedimento for suspenso, sobrestado, revertido ou extinto no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;
- (xiv) protesto contra a Emissora, quaisquer dos Garantidores e/ou quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas, cujo valor individual ou agregado não pago, em conjunto ou isoladamente, ultrapasse R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se: (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovados, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contado do recebimento de comunicação, pela Emissora, acerca do protesto; ou (ii) o protesto for cancelado ou sustado antes de tal prazo; ou (iii) forem prestadas antes de tal prazo garantias suficientes em juízo juntamente com medidas de sustação devidamente comprovadas;
- (xv) inadimplemento pela Emissora, por quaisquer dos Garantidores e/ou por quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas, de decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou qualquer decisão ou sentença arbitral não sujeita a recurso, determinando execução de títulos contra a Emissora, quaisquer dos Garantidores e/ou quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas, cujo valor agregado não pago, em conjunto ou isoladamente, ultrapasse R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data estipulada para pagamento na respectiva decisão ou sentença;
- (xvi) redução do capital social da Emissora, de qualquer Garantidor e/ou de qualquer de suas controladas diretas ou indiretas, exceto se a redução tiver sido previamente aprovada por Debenturistas representando, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para esse fim;
- (xvii) atraso no cumprimento do Cronograma de Construção Varandas do Jardim, e/ou do Cronograma de Construção Rio Jardine, por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias da data prevista para a realização do evento e que, ao exclusivo critério dos titulares da maioria das Debêntures em circulação, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas convocada para este fim, possa resultar em uma Mudança Adversa Relevante e/ou no descumprimento,

pela Emissora e/ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer de suas respectivas obrigações definidas nos Documentos da Operação;

- (xviii) descumprimento da destinação dos recursos captados por meio da Oferta Restrita, conforme prevista no item (3.5) e seguintes desta Escritura de Emissão;
- (xix) suspensão, por iniciativa da Emissora, da negociação ou do registro de negociação das Debêntures junto à CETIP;
- (xx) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, com referência à Emissora, quaisquer dos Garantidores e/ou por quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas;
- (xxi) não observância dos índices financeiros descritos nas alíneas abaixo, calculados a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Rivara e de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações e os normativos da CVM. Os índices financeiros serão apurados trimestralmente a partir do trimestre encerrado em 30 de dezembro de 2011, sendo que (A) relativamente aos trimestres fiscais encerrados em 31 de março de 2012 e 30 de setembro de 2012 referidos índices financeiros serão calculados a partir das demonstrações e relatórios financeiros consolidados e não auditados da Rivara, preparados por seus órgãos de administração; e (B) relativamente ao semestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2012 referidos índices financeiros serão calculados a partir das demonstrações e relatórios financeiros consolidados da Rivara, com revisão limitada pela Empresa de Auditoria; (C) relativamente aos exercícios sociais encerrados após 31 de dezembro de 2011 (inclusive) referidos índices financeiros serão calculados a partir das demonstrações e relatórios financeiros consolidados da Rivara, auditados pela Empresa de Auditoria; e (D) relativamente aos trimestres fiscais encerrados a partir de 31 de março de 2013 (inclusive) referidos índices financeiros serão calculados a partir das demonstrações e relatórios financeiros consolidados da Rivara, com revisão limitada pela Empresa de Auditoria. Os índices financeiros aqui mencionados serão verificados pelo Agente Fiduciário, com base na comunicação enviada pela Emissora ao Agente Fiduciário, juntamente com os demonstrativos financeiros referidos no item (5.1), alínea (a)(i), que deve incluir a memória de cálculo, com as contas abertas, de todas as rubricas necessárias para a obtenção de referido índice financeiro, e de declaração, assinada por dois diretores da Emissora, atestando o cumprimento do referido índice financeiro, se aplicável, podendo o Agente Fiduciário solicitar à Emissora, à Rivara, às Subsidiárias Imobiliárias e/ou à Empresa de Auditoria todos os esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- a) a razão entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a:
- i. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2011: 8,5 (oito inteiros e cinco décimos);
 - ii. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2012: 8,0 (oito);
 - iii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2012: 7,5 (sete inteiros e cinco décimos);
 - iv. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2012: 7,0 (sete);
 - v. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2012: 6,3 (seis inteiros e três décimos);
 - vi. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2013: 5,4 (cinco inteiros e quatro décimos);
 - vii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2013: 4,6 (quatro inteiros e seis décimos);
 - viii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2013: 3,7 (três inteiros e sete décimos);
 - ix. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2013: 2,8 (dois inteiros e oito décimos);
 - x. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2014: 2,4 (dois inteiros e quatro décimos);
 - xi. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014: 1,9 (um inteiro e nove décimos); e
 - xii. para cada trimestre fiscal após o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014 (exclusive): 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
- b) a razão entre a Dívida Líquida ex-SFH e o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a:

- i. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2011: 7,4 (sete inteiros e quatro décimos);
 - ii. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2012: 6,8 (seis inteiros e oito décimos);
 - iii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2012: 6,2 (seis inteiros e dois décimos);
 - iv. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2012: 5,6 (cinco inteiros e seis décimos);
 - v. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2012: 4,9 (quatro inteiros e nove décimos);
 - vi. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2013: 4,3 (quatro inteiros e três décimos);
 - vii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2013: 3,8 (três inteiros e oito décimos);
 - viii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2013: 3,3 (três inteiros e três décimos);
 - ix. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2013: 2,8 (dois inteiros e oito décimos);
 - x. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2014: 2,3 (dois inteiros e três décimos);
 - xi. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014: 1,9 (um inteiro e nove décimos); e
 - xii. para cada trimestre fiscal após o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014 (exclusive): 1,5 (um inteiro e cinco décimos).
- c) a razão entre o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida não poderá ser inferior a:

VERSÃO DE ASSINATURA

- i. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2011: 1,5 (um inteiro e cinco décimos);
 - ii. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2012: 1,6 (um inteiro e seis décimos);
 - iii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2012: 1,6 (um inteiro e seis décimos);
 - iv. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2012: 1,7 (um inteiro e sete décimos);
 - v. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2012: 1,8 (um inteiro e oito décimos);
 - vi. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2013: 2,0 (dois);
 - vii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2013: 2,2 (dois inteiros e dois décimos);
 - viii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2013: 2,4 (dois inteiros e quatro décimos);
 - ix. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2013: 2,7 (dois inteiros e sete décimos);
 - x. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2014: 3,2 (três inteiros e dois décimos);
 - xi. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014: 3,7 (três inteiros e sete décimos); e
 - xii. para cada trimestre fiscal após o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014 (exclusive): 4,3 (quatro inteiros e três décimos).
- d) a Dívida Líquida não poderá ser superior a:
- i. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2011: R\$ 436.000.000,00 (quatrocentos e trinta e seis milhões de reais);

- ii. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2012: R\$ 447.900.000,00 (quatrocentos e quarenta e sete milhões e novecentos mil reais);
 - iii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2012: R\$ 459.700.000,00 (quatrocentos e cinquenta e nove milhões e setecentos mil reais);
 - iv. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2012: R\$ 471.500.000,00 (quatrocentos e setenta e um milhões e seiscentos mil reais);
 - v. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2012: R\$ 483.500.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões e quinhentos mil reais);
 - vi. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2013: R\$ 418.300.000,00 (quatrocentos e dezoito milhões e trezentos mil reais);
 - vii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2013: R\$ 353.100.000,00 (trezentos e cinquenta e três milhões e cem mil reais);
 - viii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2013: R\$ 287.900.000,00 (duzentos e oitenta e sete milhões e novecentos mil reais);
 - ix. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2013: R\$ 222.700.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões e setecentos mil reais);
 - x. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2014: R\$ 193.400.000,00 (cento e noventa e três milhões e quatrocentos mil reais);
 - xi. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014: R\$ 164.000.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões de reais); e
 - xii. para cada trimestre fiscal após o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014 (exclusive R\$ 134.600.000,00 (cento e trinta e quatro milhões e seiscentos mil reais).
- e) o Patrimônio Líquido não poderá ser inferior a:
- i. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2011: R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões e de reais);

VERSÃO DE ASSINATURA

- ii. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2012: R\$ 41.100.000,00 (quarenta e um milhões e cem mil reais);
- iii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2012: R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais);
- iv. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2012: R\$ 49.300.000,00 (quarenta e nove milhões e trezentos mil reais);
- v. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2012: R\$ 53.300.000,00 (cinquanta e três milhões e trezentos mil reais);
- vi. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2013: R\$ 58.500.000,00 (cinquenta e oito milhões e quinhentos mil reais);
- vii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2013: R\$ 63.700.000,00 (sessenta e três milhões e setecentos mil reais);
- viii. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de setembro de 2013: R\$ 68.900.000,00 (sessenta e oito milhões e novecentos mil reais);
- ix. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2013: R\$ 74.100.000,00 (setenta e quatro milhões e cem mil reais);
- x. para o trimestre fiscal encerrado em 31 de março de 2014: R\$ 81.800.000,00 (oitenta e um milhões e oitocentos mil reais);
- xi. para o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014: R\$ 89.500.000,00 (oitenta e nove milhões e quinhentos mil reais); e
- xii. para cada trimestre fiscal após o trimestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2014 (exclusive R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)).

Para esses fins, considera-se:

(I) “EBITDA dos últimos 12 (doze) meses”, o somatório dos EBITDAs trimestrais consolidados dos últimos 4 (quatro) trimestres;

(II) “EBITDA”, o somatório: (i) do lucro/prejuízo antes de deduzidos os tributos e contribuições, (ii) das despesas de depreciação e amortização, (iii) das despesas financeiras deduzidas das receitas financeiras e (iv) das despesas operacionais não recorrentes deduzidas das receitas operacionais não recorrentes, ocorridos no mesmo período;

(III) “Dívida Líquida”, Dívida Bruta menos Caixa e Aplicações Financeiras;

(IV) “Dívida Bruta”, o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, exceto contas a pagar com fornecedores, incluindo, mas não limitado a: empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa (incluindo, sem limitação, cédulas de crédito imobiliário), conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, o somatório dos avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de pessoas físicas e/ou empresas não consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, dívidas tributárias, antecipação de recebíveis com co-obrigação, dividendos declarados e ainda não pagos e o saldo a pagar de operações de derivativos (incluindo operações de *hedge*);

(IV) “Dívida SFH” significa dívidas operacionais incorridas pelas Subsidiárias da Emitente no curso normal de suas atividades imobiliárias e cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação; e

(V) “Dívida Líquida ex-SFH” significa Dívida Líquida menos Dívida SFH;

(VI) “Caixa e Aplicações Financeiras”, o saldo em caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata que não estejam submetidos a qualquer ônus, impedimento ou gravame, com exceção de ônus, impedimentos ou gravames prestados em favor dos titulares das Debêntures; e

(VII) “Patrimônio Líquido”, o significado que lhe é atribuído de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.

(xxii) pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, apurados com base em seu último balanço anual, devidamente auditado pela Empresa de Auditoria, que exceda o valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro do exercício que tiver sido realizado (“Distribuição Anual Mínima”), apurado na forma do Art. 197 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que

(x) o valor da Distribuição Anual Mínima poderá ser equivalente a até 50% (vinte e cinco por cento) do lucro do exercício da Emissora, que tiver sido realizado, apurado na forma do Art. 197 da Lei das Sociedades por Ações, desde que considerado *pro forma* o pagamento da respectiva Distribuição Anual Mínima, a Emissora atenda à todos os índices financeiros definidos nesta Escritura de Emissão; e (y) o valor da Distribuição Anual Mínima poderá ser equivalente a até 100% (cem por cento) do lucro do exercício da Emissora, que tiver sido realizado, apurado na forma do Art. 197 da Lei das Sociedades por Ações, desde que considerado *pro forma* o pagamento da respectiva Distribuição Anual Mínima a Emissora atenda, em relação a cada um dos índices financeiros definidos nesta Escritura de Emissão, o valor mais restritivo de cada um dos referidos índices financeiros. A título de exemplo, no caso do índice financeiro razão entre a Dívida Líquida e o EBITDA o valor mais restritivo é 2,0;

- (xxiii) não apresentação, pela Emissora, dos relatórios financeiros consolidados trimestrais da Rivara, apurados a partir das respectivas demonstrações e relatórios financeiros consolidados e não auditados, preparados por seus órgãos de administração, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento dos trimestres fiscais encerrados em 30 de setembro de 2011, 31 de março de 2012 e 30 de setembro de 2012. Os relatórios financeiros acima referidos deverão ser preparados em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações e os normativos da CVM;
- (xxiv) não apresentação, pela Emissora, dos relatórios financeiros consolidados semestrais da Rivara, com revisão limitada realizada pela Empresa de Auditoria, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da data de encerramento do semestre fiscal encerrado em 30 de junho de 2012. Os relatórios financeiros acima referidos deverão ser preparados pela Empresa de Auditoria em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações e as regras emitidas pela CVM;
- (xxv) iniciando-se em 31 de dezembro de 2011 (inclusive) e 31 de março de 2013 (inclusive), não apresentação, pela Emissora, dos relatórios financeiros consolidados anuais ou trimestrais da Rivara, auditados pela Empresa de Auditoria e/ou com revisão limitada realizada pela Empresa de Auditoria, respectivamente, (i) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento do trimestre correspondente, no caso dos 3 (três) primeiros trimestres fiscais de cada ano; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de encerramento do último trimestre fiscal de cada ano, no caso do trimestre de encerramento de cada exercício social. Os relatórios financeiros acima referidos deverão ser preparados pela Empresa de Auditoria em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações e os normativos da CVM;

- (xxvi) não manutenção, pela Emissora, observado o prazo disposto nos subitens (xxiv) e (xxv) acima, de seus registros contábeis de forma precisa e completa, sujeitos à auditoria completa ou revisão limitada pela Empresa de Auditoria;
- (xxvii) alienação de, ou constituição de quaisquer ônus ou gravames sobre estoque ou qualquer bem integrante do ativo permanente ou do ativo imobilizado da Emissora, de quaisquer Garantidores e/ou de quaisquer de suas controladas diretas ou indiretas, salvo quando se tratar de:
- a) bens inservíveis ou obsoletos;
 - b) bens já gravados ou onerados na Data de Emissão;
 - c) bens gravados por força dos Documentos da Operação;
 - d) alienação de bens no curso ordinário dos negócios;
 - e) bens cujo valor de mercado, individualmente ou em conjunto, seja igual ou inferior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais); ou
 - f) ônus ou gravames (a) decorrentes de financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, (b) decorrentes de emissão de instrumento de dívida estruturada de longo prazo, sendo que será considerada dívida estruturada de longo prazo os instrumentos de crédito com as seguintes características: (i) tenham prazo médio ponderado mínimo de 3 (três) anos, (ii) cuja relação de garantias seja igual ou inferior àquela da Emissão, ou (c) decorrentes de empréstimo-ponte concedido para subsidiárias imobiliárias da Emissora, desde que seja prevista sua amortização total no prazo máximo de 2 (dois) anos com recursos decorrentes de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, concedido pela mesma instituição credora do empréstimo-ponte acima referido, e cuja relação de garantias não seja superior àquela da Emissão;
- (xxviii) caso fique verificado, em relatório emitido pela Empresa de Engenharia, (a) que qualquer Subsidiária Imobiliária incorreu em Despesas Autorizadas fora de condições de mercado, ou (b) que SPE Rio Jardine, SPE Cabral, SPE Tha Realty ou SPE Varandas do Jardim adquiriram produtos ou serviços, ou realizaram quaisquer transações ou negócios, fora de condições de mercado; ou
- (xxix) não cumprimento das obrigações previstas nos itens (2.10) a (2.12) do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, na forma e prazos ali previstos.

4.11.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nos subitens (i), (ii), (v) e (ix) do item (4.11.1) acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, conforme o *caput* do item (4.11.1) acima, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas, ficando o vencimento condicionado ao envio de comunicação escrita nesse sentido, pelo Agente Fiduciário à Emissora.

4.11.3. Na ocorrência dos demais eventos previstos no item (4.11.1) acima que não aqueles listados no item (4.11.2) acima, o Agente Fiduciário deverá comunicar a Emissora, informando-a da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. Uma vez comunicada, a Emissora disporá do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento da comunicação do Agente Fiduciário, para sanar a obrigação inadimplida, se possível a purgação da mora, salvo se houver prazo específico para a purgação da mora previsto no item (4.11.1) acima.

4.11.4. Caso o inadimplemento de obrigações referidas no item (4.11.3) não seja sanado em conformidade com o disposto no referido item, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do término do referido prazo de cura, Assembleia Geral de Debenturistas. A Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias, a contar da data da segunda convocação, se aplicável.

4.11.5. A Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o item (4.11.4) acima poderá, por deliberação dos Debenturistas que representem 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures.

4.11.6. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item (4.11.5) acima, por ausentes os necessários requisitos legais e contratuais, ou (ii) de não ser expressamente rejeitado o vencimento antecipado das Debêntures na referida Assembleia, o Agente Fiduciário deverá declarar imediatamente o vencimento antecipado das Debêntures.

4.11.7. Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora e os Garantidores obrigam-se a pagar o saldo do Principal das Debêntures, acrescido da Remuneração devida e ainda não paga, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos até tal data pela Emissora e pelos Garantidores nos termos desta Escritura, incluindo os Encargos Moratórios, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação, pelo Agente Fiduciário, da declaração do vencimento antecipado. Caso o pagamento referido neste item seja realizado por meio da CETIP, a CETIP deverá ser comunicada, pela Emissora, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência. Os pagamentos realizados pelos Garantidores serão realizados fora do âmbito da CETIP.

4.12. Cancelamento das Debêntures Objeto de Vencimento Antecipado e/ou Resgate Antecipado

4.12.1. As Debêntures objeto do procedimento descrito no item (4.11.7) acima serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

4.13. Multa e Juros Moratórios

4.13.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração prevista nesta Escritura de Emissão, sujeitos a, independentemente de aviso, comunicação, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória de 2,00% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1,00% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso ("Encargos Moratórios").

4.14. Garantias Fidejussórias

4.14.1. Como garantia do fiel e pontual pagamento das Debêntures, cada um dos Garantidores, de forma irrevogável e irretratável, presta fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como fiadores e principais pagadores, em caráter solidário, pelo pagamento de quaisquer valores devidos nos termos desta Escritura.

4.14.2. Em virtude da fiança de que trata este item (4.14), a presente Escritura de Emissão e seus aditamentos serão registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos na Cidade de São Paulo - SP, na Cidade de Curitiba - PR e na Cidade do Rio de Janeiro - RJ, em até 20 (vinte) dias contados da data de sua celebração.

4.14.3. Cada um dos Garantidores declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiador e principal pagador, em caráter solidário, pela totalidade da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive, mas não limitados a, os valores devidos ao Agente Fiduciário.

4.14.4. Os valores devidos nos termos da presente Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos montantes de Principal, Remuneração e Encargos Moratórios, serão devidos e deverão ser pagos pelos Garantidores nas respectivas Datas de Pagamento e/ou imediatamente após a declaração do vencimento antecipado, cabendo ao Agente Fiduciário enviar comunicação aos

Garantidores sobre a falta de pagamento, ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou declaração do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão. O pagamento será realizado pelos Garantidores no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado a partir do recebimento de comunicação escrita enviada pelo Agente Fiduciário aos Garantidores, em conjunto ou isoladamente, informando-os sobre a falta de pagamento ou declaração do vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Garantidores junto ao Banco Mandatário, fora do ambiente da CETIP.

4.14.5. Cada um dos Garantidores expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigo 77 e 595, do Código de Processo Civil brasileiro.

4.14.6. Cada Garantidor sub-rogar-se-á nos direitos dos Debenturistas caso venha a honrar a fiança objeto deste item (4.14).

4.14.7. A presente fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral de todos os valores devidos pela Emissora nos termos da presente Escritura de Emissão. Os Garantidores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil Brasileiro, a data do pagamento integral de todos os valores devidos pela Emissora nos termos da presente Escritura de Emissão.

4.14.8. A presente fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes for necessário até a integral liquidação dos valores devidos nos termos da presente Escritura de Emissão.

4.14.9. Até a liquidação integral das Obrigações, cada um dos Garantidores se compromete a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar da Emissora e/ou de outro Garantidor o pagamento de qualquer valor pago por qualquer um dos Garantidores em decorrência da garantia solidária aqui prestada, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título. Caso qualquer dos Garantidores receba qualquer pagamento de outro Garantidor e/ou da Emissora antes da liquidação integral das Obrigações, em decorrência da obrigação solidária prestada nesta Escritura de Emissão, o respectivo Garantidor receberá tais valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de comunicação, notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente, para conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário, em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis, até o limite do saldo devedor das Obrigações, os recursos então recebidos. Ainda, a Emissora e cada um dos Garantidores concorda, em caráter irrevogável e irretratável, que a totalidade de suas respectivas obrigações aqui estipuladas não se subordinam, sob qualquer forma, às garantias reais estipuladas nesta Escritura de Emissão, sendo facultado ao Agente Fiduciário executar as

garantias prestadas, em conjunto ou isoladamente, nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação da forma e modo neles estabelecidos.

4.14.10. A fiança prestada nos termos deste item (4.14) vincula cada um dos Garantidores, bem como seus sucessores a qualquer título, inclusive na hipótese de qualquer reorganização societária, cisão, fusão, incorporação, alienação de controle, que ocorra com qualquer dos Garantidores, devendo seus sucessores, a qualquer título, assumirem prontamente a fiança prestada nos termos desta Escritura. Nesta hipótese, a presente Escritura de Emissão deverá ser aditada para que constem os dados da(s) sociedade(s) sucessora(s) do(s) Garantidor(es).

4.14.11. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada por quaisquer dos Garantidores com o fito de se escusar do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

4.14.12. De acordo com os balanços patrimoniais dos Garantidores datados de 30 de novembro de 2011, o patrimônio líquido dos Garantidores, conjuntamente, é superior a 100% (cem por cento) do valor total da Emissão na Data de Emissão.

4.15. Das Garantias Reais

4.15.1. As Debêntures contarão com as seguintes garantias reais:

- (a) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da SPE Rio Jardine, SPE Cabral, SPE Tha Realty e SPE Varandas do Jardim, e demais fluxos financeiros relacionados às referidas ações, constituída em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos e Outras Avenças nº CSBRA20110900079”, celebrado em 24 de janeiro de 2012 entre a Emissora, a Irtha, a SPE Cabral, a SPE Rio Jardine, a SPE Tha Realty, a SPE Varandas do Jardim e o Agente Fiduciário (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”);
- (b) cessão fiduciária dos recursos mantidos e/ou depositados na Conta de Liquidação, em cada uma das Contas Vinculadas e na Conta Dividendos, constituída em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Ativos Financeiros e Outras Avenças nº CSBRA20110900080” celebrado em 24 de janeiro de 2012 entre a Emissora, a Irtha, as Subsidiárias Imobiliárias e o Agente Fiduciário (“Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas”); e

- (c) alienação fiduciária de 3.502.500 (três milhões, quinhentas e duas mil e quinhentas) ações ordinárias “classe A” de emissão da Camboriú Golf Empreendimentos Imobiliários S.A. detidas pela SPE Tha Realty, e demais fluxos financeiros relacionados às referidas ações, nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações de Emissão da Camboriú Golf, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças nº CSBRA20120100130” a ser celebrado entre a Emissora, o Agente Fiduciário e a SPE Tha Realty, observados o prazo e a forma previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Camboriú Golf”).

4.15.1.1. O Valor das ações oneradas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, de acordo com o cálculo realizado pelo Agente de Cálculo (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações), é superior a 100% (cem por cento) do valor total da Emissão na Data de Emissão.

4.16. Local de Pagamento

4.16.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio da CETIP, conforme as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP terão os seus pagamentos realizados junto ao Agente Escriurador, fora do ambiente da CETIP.

4.17. Prorrogação dos Prazos

4.17.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária por quaisquer Partes, inclusive os Debenturistas, prevista nesta Escritura de Emissão, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o respectivo vencimento coincidir com dia em que não seja um Dia Útil.

4.18. Publicidade

4.18.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas, deverão (i) se decorrente de lei ou regulamentação em vigor ou por interesse da Emissora, ser publicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas” no Diário Oficial do Estado do Paraná e no jornal usualmente utilizado pela Emissora para realizar as suas publicações. A Emissora obriga-se a informar o Agente Fiduciário acerca de tais publicações com 3 (três) dias de antecedência; e (ii) nos demais casos, serão comunicados por escrito aos Debenturistas, comunicações estas que serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos

endereços dos Debenturistas; os originais dos documentos enviados por fac-símile ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços abaixo referidos em até 3 (três) Dias Úteis do envio da mensagem.

Cláusula Quinta – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

(a) Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (i) cópias das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da Rivara, conforme o caso, gerenciais, com revisão limitada e/ou auditadas pelo Auditor Independente, conforme o caso, nos prazos e forma especificados na presente Escritura de Emissão, acompanhadas (i) da memória de cálculo dos índices financeiros do item (4.11.1), alínea (xxi); e de (ii) declaração assinada por 2 (dois) diretores estatutários da Emissora e da Rivara, conforme o caso, atestando o cumprimento das respectivas obrigações da Emissora e da Rivara descritas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (ii) dentro de 15 (quinze) dias, qualquer informação que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, na medida necessária para que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão;
- (iii) “Avisos aos Debenturistas”, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração que se refiram à Emissão e às obrigações assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura, nos mesmos prazos previstos na Instrução CVM 480 ou, se ali não previstos, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
- (iv) informações sobre qualquer descumprimento de natureza pecuniária ou não, pela Emissora e/ou por quaisquer dos Garantidores, não sanado, de quaisquer Cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data em que tomar conhecimento do fato; e
- (v) todos os demais documentos e informações que a Emissora e os Garantidores, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da

VERSÃO DE ASSINATURA

Operação, se comprometeram a enviar ao Agente Fiduciário ou que venham a ser por este solicitados para cumprir determinação estabelecida em regulamentação ou lei aplicável, ou decorrente de decisão judicial;

- (b) convocar, nos termos da Cláusula Sétima, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (c) manter os bens e ativos oferecidos em garantia nos termos desta Escritura, conforme o caso, segurados, conforme práticas de mercado;
- (d) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu respectivo estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;
- (e) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens emanadas de autoridades competentes e sentenças judiciais, em vigor no território brasileiro;
- (f) manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, o Agente Escriturador, o Agente Fiduciário e o sistema de negociação das Debêntures no mercado secundário;
- (g) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações relevantes para a boa condução dos seus negócios;
- (h) efetuar o pagamento de todas as despesas de que trata o item (5.2) desta Escritura de Emissão, desde que razoáveis, comprovadamente incorridas e necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão; e
- (i) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, no que for aplicável.

5.2. Caberá à Emissora o pagamento por todos os serviços prestados pela Empresa de Engenharia, bem como das despesas razoáveis e comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário necessárias para proteção dos Debenturistas e para realização de seus créditos, incluindo, sem limitação:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável; e
- (b) despesas com especialistas, assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de vencimento antecipado das Debêntures, bem como depósitos, custas e taxas judiciais de ações judiciais propostas pelos Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, ou decorrentes de ações intentadas contra estes, no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas.

5.3. Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM 476:

- (a) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer da Empresa de Auditoria, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento de cada exercício;
- (b) manter os documentos mencionados na alínea (a) acima em sua página na rede mundial de computadores por um prazo de 3 (três) anos;
- (c) observar as disposições da Instrução CVM 358, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (d) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer "Fato Relevante", conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador Líder da Oferta Restrita; e
- (e) fornecer, inclusive ao Agente Fiduciário, sempre que assim demandada, todas as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP.

Cláusula Sexta – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A Emissora nomeia e constitui como agente fiduciário da Emissão, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar perante ela, Emissora e os Garantidores, os interesses da comunhão dos Debenturistas.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara sob as penas da lei, que:

VERSÃO DE ASSINATURA

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas as suas Cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo 3º (terceiro) do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações e a Instrução CVM 28, ou demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou os Garantidores que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições da Circular BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme alterada, e das demais disposições emanadas do Banco Central do Brasil;
- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão de acordo com os documentos e informações disponibilizados pela Emissora;
- (j) na data de assinatura da presente Escritura, as garantias reais e fidejussórias, consideradas em conjunto, apresentam-se suficientes para o integral cumprimento das obrigações da Emissora, conforme definidas na presente Escritura de Emissão;
- (k) na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, não é possível atestar a formal constituição e exequibilidade das garantias uma vez que estão sendo providenciados os registros necessários à sua formalização, conforme disposto nas cláusulas pertinentes acima;

- (l) é uma instituição financeira, estando devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras; e
- (m) esta Escritura de Emissão constitui obrigação válida e eficaz do Agente Fiduciário e exequível de acordo com os seus termos.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação integral das obrigações previstas na presente Escritura de Emissão ou até sua efetiva substituição.

6.4. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e da Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário receberá parcelas anuais de R\$30.000,00 (trinta mil reais), sendo a primeira devida 5 (cinco) dias após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes.

6.5. Adicionalmente, o Agente Fiduciário receberá parcelas mensais de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), enquanto existirem valores a serem liberados nas contas oneradas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e Administração de Contas e da presente Escritura de Emissão.

6.6. A remuneração será devida mesmo após o vencimento das Debêntures caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora e desde que tal pagamento não incorra em duplicidade.

6.7. No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures após a emissão, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das Debêntures os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização das Debêntures não são considerados eventos de reestruturação das Debêntures.

6.8. No caso de celebração de aditamentos à presente Escritura de Emissão e aos Contratos de Garantia, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações.

6.9. As parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação acumulada do IGP-M ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da Data de Emissão, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*.

6.10. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL); (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração de Agente Fiduciário.

6.11. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício das funções do Agente Fiduciário. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas razoáveis e comprovadamente incorridas com especialistas, tais como auditoria nas garantias das Debêntures e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento das Debêntures. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrentes do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa dos Debenturistas serão igualmente suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.

6.12. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas razoáveis e comprovadamente incorridas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

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

- (a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, conforme já verificado em declaração prestada acima;
- (e) promover, caso a Emissora não o faça, o arquivamento desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCEPAR, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários à referida inscrição;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões constantes de tais informações;
- (g) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa previstos no item (4.18) da Cláusula Quarta;
- (h) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (i) elaborar relatórios destinados aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 12, XVII da Instrução CVM 28, e, para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todas as informações e documentos necessários à realização do relatório aqui citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias contados da respectiva solicitação;
- (j) disponibilizar o relatório a que se refere o inciso anterior até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível na sede da Emissora, na CVM, na sede do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, e disponibilizar as informações referidas na alínea "k" do artigo 12, XII da Instrução CVM 28, na página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;
- (k) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados na alínea anterior;

- (l) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, e à disposição da Emissora, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Banco Mandatário, ao Agente Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Mandatário, o Agente Escriturador e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referentes à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures e seus respectivos titulares;
- (m) comunicar os Debenturistas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data em que houver tomado ciência da ocorrência do evento, a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora e/ou por quaisquer dos Garantidores de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP; e
- (n) encaminhar aos Debenturistas cópia (i) do cálculo do Valor das Ações Oneradas realizado pelo Agente de Cálculo nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, acompanhado (ii) da memória de cálculo do Saldo Devedor, da qual deverá constar o saldo da Conta Dividendos e de cada uma das Contas Vinculadas e dos investimentos realizados a partir dos recursos depositados nas referidas contas. As informações referidas neste item devem ser encaminhadas mensalmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento, pelo Agente Fiduciário, das informações referidas no item "i" acima.

6.14. Sem prejuízo do disposto no item (4.11) da Cláusula Quarta, o Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora e/ou os Garantidores para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas na realização de seus créditos, devendo, observados os termos e condições desta Escritura de Emissão, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observados os termos e condições desta Escritura de Emissão;
- (b) requerer a falência da Emissora e/ou de quaisquer dos Garantidores, conforme aplicável, nos termos da legislação de regência;
- (c) executar as garantias reais e fidejussórias objeto dos itens (4.14) e (4.15) desta Escritura de Emissão, judicial ou extrajudicialmente, nos termos de cada Contrato de Garantia, recebendo o produto da cobrança e aplicando-o *pro rata* no pagamento dos Debenturistas; e

- (d) representar os titulares de Debêntures em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora e/ou de quaisquer dos Garantidores, conforme aplicável.

6.14.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a), (b) e (c) acima se, convocada Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade (totalidade) das Debêntures em circulação. Na hipótese prevista na alínea (d) do item (6.14) acima, o Agente Fiduciário se eximirá da responsabilidade ali descrita se, convocada Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação de Debenturistas que representem, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação.

6.14.2. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a nomeação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará remuneração ao novo agente fiduciário superior à ora avençada.

6.14.3. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos Debenturistas, solicitando sua substituição.

6.14.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita a comunicação prévia à CVM e a sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28 e eventuais normas posteriores.

6.14.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado na JUCEPAR e nos cartórios de títulos e documentos pertinentes, nos termos do item (2.5) desta Escritura de Emissão.

6.14.6. O agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Debenturistas em forma de aviso nos termos do item (4.18) acima.

Cláusula Sétima – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

7.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral (“Assembleia Geral de Debenturistas”), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

7.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou pela CVM.

7.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá, conforme quem a tenha convocado, na forma do item 7.2 desta Cláusula, respectivamente, ao Agente Fiduciário, à Emissora, ao titular de Debêntures eleito pelos demais Debenturistas presentes ou àquele que for designado pela CVM.

7.4. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação e em segunda convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, o número de Debêntures em circulação necessário para aprovação da matéria a ser deliberada, se aplicável.

7.5. Cada Debênture em circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, cujas deliberações, ressalvadas as exceções previstas nesta Escritura de Emissão, serão tomadas por Debenturistas representando, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) das Debêntures em circulação, sendo admitida a constituição de mandatários, Debenturistas ou não.

7.6. Quaisquer alterações (i) no prazo de vigência das Debêntures, (ii) na Remuneração (com exceção da deliberação de que trata o item 4.9.7 da Cláusula Quarta), (iii) no *quorum* de deliberação das Assembleias Gerais de Debenturistas, e/ou (iv) nos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previsto nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, deverão ser aprovadas por Debenturistas representando, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

7.7. Para efeito da constituição do *quorum* de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas como “Debêntures em circulação” aquelas Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, excluídas do número de tais

Debêntures (i) aquelas que a Emissora possuir em tesouraria; e/ou (ii) que sejam pertencentes, direta ou indiretamente, ao acionista controlador da Emissora, a quaisquer dos Garantidores e/ou de quaisquer Afiliadas.

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

7.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas para prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

7.10. A Assembleia Geral de Debenturistas será convocada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

7.11. A Assembleia Geral de Debenturistas objeto da segunda convocação deverá ser realizada, no mínimo, 8 (oito) dias após a data prevista para a realização da Assembleia Geral objeto da primeira convocação.

Cláusula Oitava – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

8.1. A Emissora, neste ato, declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras, e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (b) encontra-se devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e demais Documentos da Operação, à emissão das Debêntures, à realização da Oferta Restrita e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, exceto quanto aos requisitos descritos na Cláusula Segunda;
- (c) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculativas da Emissora, conforme o caso, exequíveis de acordo com os seus termos e

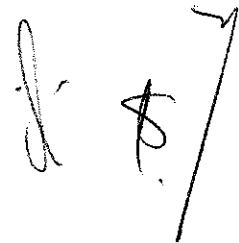
condições, exceto na hipótese de sua execução vier a ser limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;

- (e) a celebração desta Escritura de Emissão e dos Documentos da Operação, o cumprimento de suas obrigações aqui e lá previstas, a Emissão das Debêntures e a realização da Oferta Restrita não infringem ou contrariam (a) qualquer contrato ou documento relevante para os negócios da Emissora, nem resultarão em (i) na declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou documentos; (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto conforme previsto nos Documentos da Operação; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou documentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento aplicáveis ao território brasileiro, a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (f) tem, assim como suas controladas, todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (g) cumpre, assim como suas controladas, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes e indispensáveis à condução de seus negócios, bem como a legislação trabalhista-previdenciária brasileira atualmente em vigor;
- (h) as informações fornecidas pela Emissora aos Investidores Qualificados no contexto da Oferta Restrita são e serão a todo tempo verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita;
- (i) inexistem (i) descumprimento de qualquer disposição relevante contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, que possa vir a causar uma Mudança Adversa Relevante;
- (j) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;

- (k) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures, inclusive nas hipóteses de vencimento antecipado nos termos desta Escritura de Emissão, foi acordada por livre vontade entre a Emissora, os Garantidores e o Coordenador Líder responsável pela Oferta Restrita, em observância ao princípio da boa-fé; e
- (l) tem ciência de que, nos termos do artigo 9º da Instrução CVM 476, não poderá realizar outra oferta pública de debêntures da mesma espécie que as Debêntures, dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM.

8.2. Cada um dos Garantidores, conforme aplicável, repete, ratifica e corrobora, em relação a si, as declarações prestadas no item (8.1) acima (inclusive no que se refere a celebração, por si, dos Documentos da Operação e a prestação das garantias reais e fidejussórias). Adicionalmente, cada um dos Garantidores declara e garante ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, a serem enviadas ao Agente Fiduciário representarão corretamente a posição financeira da Emissora para os respectivos períodos, serão devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil, serão sujeitas à revisão ou auditoria, conforme o caso, pela Empresa de Auditoria, e refletirão corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;
- (b) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, a emissão das Debêntures e a realização da Oferta Restrita não infringem ou contrariam (a) qualquer contrato ou documento relevante para seus negócios, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos Documentos da Operação; (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do declarante, exceto conforme previsto nos Documentos da Operação; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou documentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento aplicáveis ao território brasileiro, a que o declarante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o declarante ou quaisquer de seus bens e propriedades; e
- (c) encaminhará ao Agente Fiduciário, anualmente, mediante solicitação específica do Agente Fiduciário, endereçada a cada um dos Garantidores, declaração atestando que não teve ciência da ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Cláusula Nona – DAS COMUNICAÇÕES

9.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora ou quaisquer dos Garantidores:

IRTHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Marechal Deodoro, 630 – 24º Andar - Centro

Curitiba – PR

At.: Sandro Westphal (CEO)

Tel: (41) 3320-8800

Fax: (41) 3320-8901

E-mail: westphal@tha.com.br

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro – RJ

At.: Gustavo Dezougart

Tel.: (21) 3514 0000

Fax: (21) 3514 0099

E-mail: ger.agente@oliveiratrust.com.br e gustavo@oliveiratrust.com.br

Para o Banco Mandatário ou para o Agente Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A./ ITAÚ UNIBANCO S.A.

Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 707, 7º andar

Lado Laranja, Torre Eudoro Vilella, Jabaquara

São Paulo – SP

At.: Cláudia Vasconcellos

Tel: (11) 5029-1910

Fax: (11) 5029-1235

E-mail: claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br

Para a CETIP:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano

São Paulo - SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: 011 3111-1596

Fac-símile: 011 3111-1564

E-mail: gr.debentures@cetip.com.br

9.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, 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 através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem.

9.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 2 (dois) dias contados da sua ocorrência.

9.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto no item (9.3) acima serão arcados pela Parte inadimplente.

Cláusula Décima - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e de quaisquer dos Garantidores, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e pelos Garantidores nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

10.3. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão 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.

10.4. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II do Código de Processo Civil brasileiro, reconhecendo a Emissora e cada um dos Garantidores, desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

10.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora e/ou de quaisquer dos Garantidores ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido ou será encaminhado pela Emissora e/ou pelos Garantidores para basear suas decisões.

10.6. As Partes declaram, e os Debenturistas ao adquirir as Debêntures reconhecem, que os Documentos da Operação integram um conjunto de negociações de interesses recíprocos entre as Partes, de forma que nenhum instrumento pode ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

Cláusula Onze – DO FORO

11.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão em 6 (seis) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 24 de janeiro 2012

[REstante desta página intencionalmente deixado em branco]



PÁGINA DE ASSINATURAS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA IRTHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - 1/2

IRTHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: **Patrícia Russo**
Cargo: **Procuradora**

GARANTIDORES

IRTHA ENGENHARIA S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

RIVARA PARTICIPAÇÃO S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

PÁGINA DE ASSINATURAS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA IRTHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. – 2/2

LISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

BLANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

THA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

THA REALTY II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

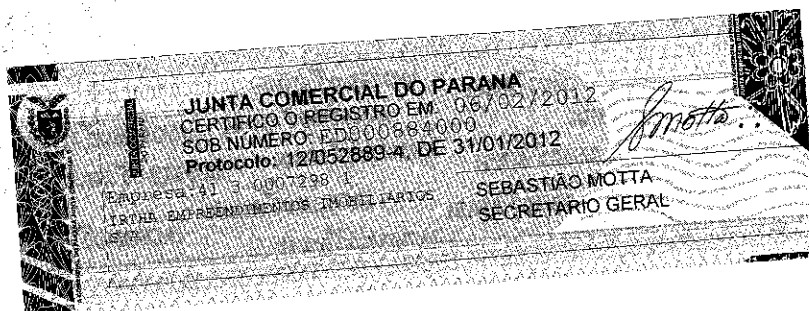
Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

Testemunhas:

Nome: Fabiane A. P. Ruvo
RG: 5907292-7PR
CPF: 922579849-00

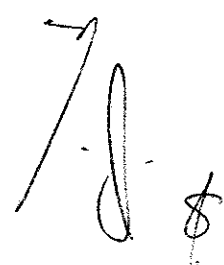
Nome: Manoela Arvelos P. Viana
RG: 33.636.852-5
CPF: 350.745.458-03



Anexo I

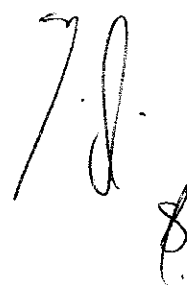
Cronograma de Pagamentos de Principal

Datas de Pagamento	Valor de Pagamento de Principal (% do Valor Nominal Unitário a ser amortizado, informado com 4 casas decimais)
30-Março-2013	5,0000%
30-Junho-2013	5,0000%
30-Setembro-2013	5,0000%
30-Dezembro-2013	5,0000%
30-Março-2014	5,0000%
30-Junho-2014	5,0000%
30-Setembro-2014	5,0000%
30-Dezembro-2014	5,0000%
30-Março-2015	7,5000%
30-Junho-2015	7,5000%
30-Setembro-2015	7,5000%
30-Dezembro-2015	7,5000%
30-Março-2016	7,5000%
30-Junho-2016	7,5000%
30-Setembro-2016	7,5000%
30-Dezembro-2016	7,5000%



Anexo II

Cronograma de Construção Varandas do Jardim

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized '7' followed by a cursive 'd' and a small '8' at the bottom right.

THÁ REALTY II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

**RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO
DE EMPREENDIMENTO - RAE
VARANDAS DO JARDIM**

RAE 1714-04/2011

DEZEMBRO/2011

Índice

INTRODUÇÃO

PROJETO
SITUAÇÃO ATUAL

RELATÓRIO

- I - IDENTIFICAÇÃO
- II - PROGRESSO FÍSICO-FINANCEIRO
- III - QUALIDADE
- IV - ATIVIDADES PREVISTAS E NÃO EXECUTADAS NO PERÍODO
- V - ATIVIDADES PREVISTAS PARA O PRÓXIMO PERÍODO
- VI - ESPELHO DE VENDAS
- VII - CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS
- VIII - ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO A - BOLETIM DE MEDIÇÃO
ANEXO B - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1714-04/2011



PROJETO

Incorporadora

THÁ REALTY II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Empreendimento

VARANDAS DO JARDIM

Custo da Construção

R\$ 21.228.877,89

Área Construída

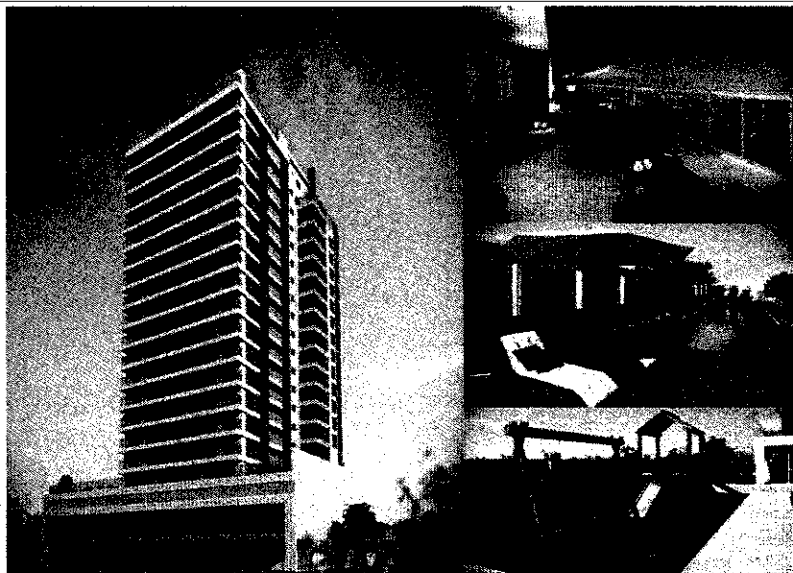
14.735,85 m²

Unidades

64 APTOS, 4 LOJAS E 7 SALAS

Prazo da Construção

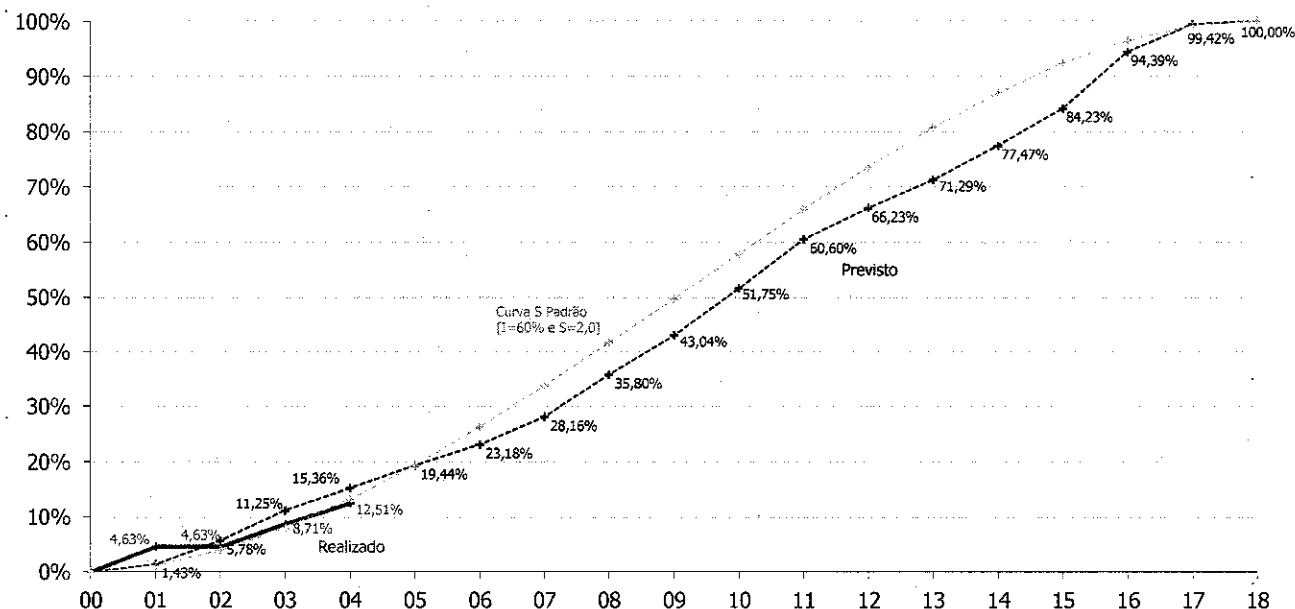
18 MESES



SITUAÇÃO ATUAL

Etapa	Data Início	Data Fim	Relatório	Data Medição	Mês
04	01/12/2011	31/12/2011	1714-04/2011	21/12/2011	DEZEMBRO/2011

Evolução Prevista x Realizada



Evolução Físico-Financeira

Previsto	%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
R\$ 3.261.756,33	15,36%	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Realizado	%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
R\$ 2.654.821,76	12,51%	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Prazo

Total Previsto	Decorrido	%	25%	50%	75%	100%	125%
547 DIAS	122 DIAS	22,30%	■	■	■	■	■

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1714-04/2011

**I - IDENTIFICAÇÃO**

1

Construtora		Incorporadora	
IRTHA ENGENHARIA S/A		THÁ REALTY II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	
Empreendimento		Tipo	
VARANDAS DO JARDIM		HABITACIONAL E COMERCIAL	
Endereço		Cidade	UF
AVENIDA PRESIDENTE AFFONSO CAMARGO, 2467 - JARDIM BOTÂNICO		CURITIBA	PR
Descrição			
EMPREENDIMENTO DO TIPO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL CONSTITUÍDO DE 4 (QUATRO) LOJAS, 7 (SETE) CONJUNTOS COMERCIAIS E 64 (SESSENTA E QUATRO) APARTAMENTOS DE 3 (TRÊS) DORMITÓRIOS, EM UMA TORRE DE 20 (VINTE) PAVIMENTOS, E 149 (CENTO E QUARENTA E NOVE) VAGAS DE ESTACIONAMENTO.			

II - PROGRESSO FÍSICO-FINANCEIRO

Cronograma			Prazo Decorrido			Prazo Restante	
Etapas	Data Início	Data Fim	Normal	Prorrogação	%	Dias Corridos	%
04	01/12/2011	31/12/2011	122	-	22,30%	425	77,70%

Andamento das Obras

O PROJETO COMO UM TODO ESTÁ ATRASADO 22 DIAS EM RELAÇÃO AO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO QUANDO CONSIDERADA A DATA DE 31/12/2011, APRESENTANDO O PERCENTUAL REALIZADO DE 12,51% DAS OBRAS, SENDO 3,80% NESTA ETAPA, CONTRA A PREVISÃO ACUMULADA DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE 15,36%.

A VISTORIA E MEDIÇÃO DA OBRA FOI REALIZADA EM 21/12/2011, CONSIDERANDO OS SERVIÇOS EXECUTADOS ATÉ 31/12/2011, QUANDO FOI OBSERVADA A EVOLUÇÃO ACUMULADA DE 12,40%, E CALCULADA A PROJEÇÃO DE 0,10% PARA A DATA DO FINAL DA ETAPA.

O RITMO DAS OBRAS NESTA ETAPA PODE SER CONSIDERADO LENTO, QUANDO COTEJADOS OS PERCENTUAIS OBSERVADOS E OS PREVISTOS NO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO.

A ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO E AS INSTALAÇÕES FORAM OS PRINCIPAIS SERVIÇOS EM EXECUÇÃO NESTA ETAPA DA OBRA.

Medição de Contratos de Equipamentos

Equipamento		Parcelas Vencidas			Parcelas Medidas		
Tipo	Valor	Valor	%	Qtd.	Valor	%	Qtd.
ELEVADORES	-	-	0,00%	-	-	0,00%	-

Observações

O CONTRATO DE AQUISIÇÃO E MONTAGEM DOS ELEVADORES NÃO FOI APRESENTADO.

Etapas	Evolução na Etapa		Acumulado na Etapa		Situação da Obra		
	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado	Atrasada	No Prazo	Adiantada
04	4,12%	3,80%	15,36%	12,51%	2,86%		

Etapas Atingidas	Data Atingida	Previsto na Etapa	Realizado na Etapa	Realizado Acumulado
30,6% DA ETAPA 04	09/12/2011	874.330,90	805.950,72	2.654.821,76

Status da Obra

Andamento	Situação	Ritmo	Qualidade Geral	Trabalhadores na Obra
ATRASADO 22 DIAS	EM ANDAMENTO	LENTO	BOA	35

Serviços		Orçamento		Realizado	
Item	Discriminação	Valor (R\$)	Incidência (%)	Item (%)	Obra (%)
A	HABITAÇÃO	21.228.877,89	100,00%	12,5057%	12,5057%
B	EQUIPAMENTOS	-	0,00%	0,0000%	0,0000%
C	INFRA	-	0,00%	0,0000%	0,0000%
Totais		21.228.877,89	100,00%		12,5057%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1714-04/2011

**III - QUALIDADE**

2

Avaliação da Obra na Etapa

Placa de Obra	Projeto/Especificações	Normas Técnicas	Normas de Segurança	Alvará de Construção
<input checked="" type="checkbox"/> Afixada	<input checked="" type="checkbox"/> Obedecidos	<input checked="" type="checkbox"/> Obedecidas	<input checked="" type="checkbox"/> Obedecidas	<input checked="" type="checkbox"/> No prazo de validade
<input type="checkbox"/> Não afixada	<input type="checkbox"/> Não obedecidos	<input type="checkbox"/> Não obedecidas	<input type="checkbox"/> Não obedecidas	<input type="checkbox"/> Vencido
Qualidade Geral da Obra				
<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Satisfatória	<input type="checkbox"/> Razoável	<input type="checkbox"/> Fraca	<input type="checkbox"/> Péssima

IV - ATIVIDADES PREVISTAS E NÃO EXECUTADAS NO PERÍODO

Item	Discriminação	% R	% P	Situação
	NÃO HÁ			

V - ATIVIDADES PREVISTAS PARA O PRÓXIMO PERÍODO

Item	Discriminação	% P	Situação Atual
A	HABITAÇÃO		
01	SERVIÇOS INICIAIS	30,06%	ADIANTADA
02	INFRAESTRUTURA	100,00%	ATRASADA
03	SUPRAESTRUTURA	40,54%	ATRASADA
05	COBERTURAS, PROTEÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES	1,60%	NÃO INICIADA
07	PAVIMENTAÇÕES	0,88%	ADIANTADA
08	INSTALAÇÕES E APARELHOS	0,83%	ADIANTADA

VI - ESPELHO DE VENDAS

3

Situação das unidades

				21º Pavimento				
Apto. 2001	Apto. 2002	20º Pavimento		Apto. 2003	Apto. 2004			
Apto. 1901	Apto. 1902	19º Pavimento		Apto. 1903	Apto. 1904			
Apto. 1801	Apto. 1802	18º Pavimento		Apto. 1803	Apto. 1804			
Apto. 1701	Apto. 1702	17º Pavimento		Apto. 1703				
Apto. 1601	Apto. 1602	16º Pavimento		Apto. 1603	Apto. 1604			
Apto. 1501	Apto. 1502	15º Pavimento		Apto. 1503	Apto. 1504			
Apto. 1401	Apto. 1402	14º Pavimento		Apto. 1403	Apto. 1404			
Apto. 1301	Apto. 1302	13º Pavimento			Apto. 1304			
Apto. 1201	Apto. 1202	12º Pavimento		Apto. 1203	Apto. 1204			
Apto. 1101	Apto. 1102	11º Pavimento		Apto. 1103	Apto. 1104			
Apto. 1001	Apto. 1002	10º Pavimento		Apto. 1003	Apto. 1004			
Apto. 901	Apto. 902	9º Pavimento		Apto. 903	Apto. 904			
Apto. 801	Apto. 802	8º Pavimento		Apto. 803	Apto. 804			
	Apto. 702	7º Pavimento		Apto. 703	Apto. 704			
Apto. 601	Apto. 602	6º Pavimento		Apto. 603	Apto. 604			
Apto. 501	Apto. 502	5º Pavimento		Apto. 503	Apto. 504			
Lazer		4º Pavimento		Lazer				
Garagem		3º Pavimento		Vaga 25	Vaga 53	Vaga 63	Garagem	
Conjunto 1	Conjunto 2	Conjunto 3	Conjunto 4	2º Pavimento	Conjunto 5	Conjunto 6	Conjunto 7	Garagem
Loja 1	Loja 2	Loja 3	Loja 4	Térreo	Garagem			

Unidades		Unidades Vendidas		Saldo Devedor	Unidades em Estoque		Valor Estoque	Unidades Permutadas	
Total		Qtde.	%		Qtde.	%		Qtde.	%
78		47	60,26%	23.982.245,00	25	32,05%	15.284.700,00		

Comentários

OS DADOS EXPOSTOS SOBRE AS VENDAS SÃO BASEADOS EM INFORMAÇÕES DISPONIBILIZADAS PELA INCORPORADORA E NÃO AUDITADAS POR ESTA CONSULTORIA.

FOI INFORMADA A COMERCIALIZAÇÃO DE 35 (TRINTA E CINCO) UNIDADES NESTA ETAPA DA OBRA.

DESTA FORMA, A VELOCIDADE MÉDIA DAS VENDAS FOI CALCULADA EM 12,53% AO MÊS, CONSIDERANDO AS UNIDADES POSTAS À VENDA E AS UNIDADES COMERCIALIZADAS ATÉ 30/11/2011.

VII - CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS

4

Comentários da Fiscalização

NO DIA DA VISTORIA HAVIA 35 (TRINTA E CINCO) TRABALHADORES NA OBRA, SENDO 6 (SEIS) EMPREGADOS DA IRTHA ENGENHARIA S/A E 29 (VINTE E NOVE) DE EMPRESAS SUBEMPREITEIRAS. UM AUMENTO DE CERCA DE 30% EM RELAÇÃO À ETAPA ANTERIOR.

A OBRA DEMONSTROU UM ANDAMENTO AQUÉM DO PLANEJADO PARA A ETAPA, PERDENDO CERCA DE UMA SEMANA E ELEVANDO O ATRASO PARA MAIS DE TRÊS SEMANAS EM RELAÇÃO AO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO.

Avaliação do Estoque de Materiais

Material/Equipamento

NÃO HÁ

Quantidade

Unid

Valor do Estoque

Total

-

FACE AO EXPOSTO, ATESTAMOS, CONSIDERANDO A MEDIÇÃO REALIZADA NA VISTORIA DE 21/12/2011, QUE AS OBRAS PROJETAM PARA 31/12/2011 UM PERCENTUAL DE 12,51% DE AVANÇO FÍSICO, ATINGINDO 30,6% DA ETAPA 04 PREVISTA NO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO, ESTANDO, PORTANTO, COM SEU ANDAMENTO ATRASADO 22 DIAS.

Responsáveis Técnicos

ENG. EDUARDO EVARISTO ALBOITE

ARQ. JOSÉ LUIZ BAPTISTA DA SILVA

Registro no CREA

86.522-D/PR

44.421-D/RS

Visto SP

5060831880

Registro Nacional

220114410-9

CURITIBA, 21/12/2011



ARQ. JOSÉ LUIZ BAPTISTA DA SILVA
DIRETOR TÉCNICO

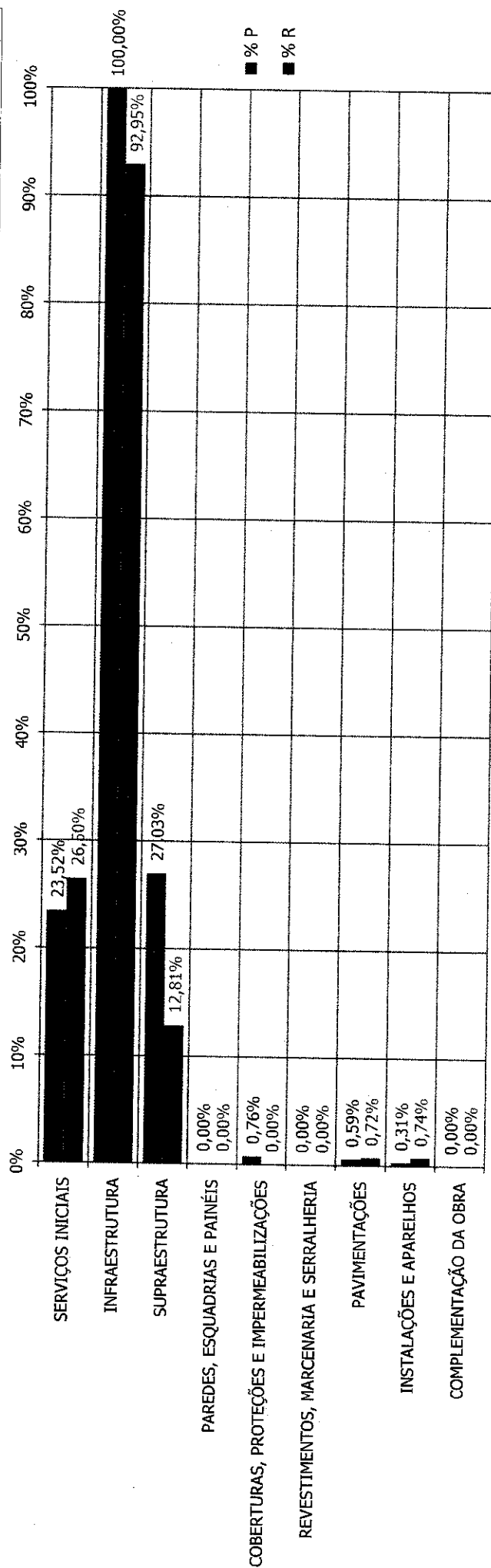
RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1714-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado na Etapa		Saldo	
Item	Discriminação	Valor	% P	Valor	% P	Valor	% R	Valor	
01	SERVIÇOS INICIAIS	3.563.223,11	23,52%	838.065,20	23,52%	944.111,47	26,50%	2.619.111,64	
02	INFRAESTRUTURA	1.184.141,31	100,00%	1.184.141,31	100,00%	1.100.670,85	92,95%	83.470,46	
03	SUPRAESTRUTURA	4.500.888,21	27,03%	1.216.456,27	27,03%	576.533,87	12,81%	3.924.354,34	
04	PAREDES, ESQUADRIAS E PAINÉIS	2.666.850,64	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	2.666.850,64	
05	COBERTURAS, PROTEÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES	577.540,61	0,76%	4.380,39	0,76%	-	0,00%	577.540,61	
06	REVESTIMENTOS, MARCENARIA E SERRALHERIA	3.587.187,92	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	3.587.187,92	
07	PAVIMENTAÇÕES	1.635.179,72	0,00%	9.599,11	0,59%	11.838,90	0,72%	1.623.340,82	
08	INSTALAÇÕES E APARELHOS	2.918.767,24	0,00%	9.114,05	0,31%	21.666,67	0,74%	2.897.100,58	
09	COMPLEMENTAÇÃO DA OBRA	595.099,12	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	595.099,12	
		21.228.877,89		3.261.756,33	15,36%	2.654.821,76	12,51%	18.574.056,13	



7

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório Nº. RAE 1714-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
Item	Discriminação	Valor		Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
01	SERVIÇOS INICIAIS	3.563.223,11		838.065,20	23,52%	729.521,99	20,47%	214.589,49	6,02%	944.111,47	26,50%
01.01	SERVIÇOS TÉCNICOS	356.599,40		88.088,31	24,70%	191.285,94	53,64%	72.540,00	20,34%	263.825,94	73,98%
01.01.01	Projetos e consultorias	251.535,94		58.930,62	23,43%	184.535,94	73,36%	44.200,00	17,57%	228.735,94	90,94%
01.01.02	Taxas para órgãos públicos e seguros	21.193,46		4.954,32	23,38%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
01.01.03	Despesas com cópias	4.500,00		1.051,95	23,38%	750,00	16,67%	250,00	5,56%	1.000,00	22,22%
01.01.04	Ensaios e controles tecnológicos	73.370,00		17.151,43	23,38%	-	0,00%	28.090,00	38,29%	28.090,00	38,29%
01.01.05	Topografia	6.000,00		6.000,00	100,00%	6.000,00	100,00%	-	0,00%	6.000,00	100,00%
01.02	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	619.466,43		204.033,74	32,94%	145.344,08	23,46%	12.188,50	1,97%	157.532,58	25,43%
01.02.01	Tapumes e placas	21.487,02		15.663,49	72,90%	9.279,27	43,19%	666,67	3,10%	9.945,94	46,29%
01.02.02	Barracão de obra	129.375,43		106.929,58	82,65%	101.569,19	78,51%	8.608,00	6,65%	110.177,19	85,16%
01.02.03	Ligações	25.754,13		25.754,13	100,00%	25.754,13	100,00%	-	0,00%	25.754,13	100,00%
01.02.04	Bandejeiros e balancins	348.325,54		34.544,08	9,92%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
01.02.05	Proteções coletivas	94.524,31		21.142,46	22,37%	8.741,49	9,25%	2.913,83	3,08%	11.655,32	12,33%
01.03	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	386.054,31		51.151,40	13,25%	79.550,00	20,61%	17.250,00	4,47%	96.800,00	25,07%
01.03.01	Máquinas de produção	155.447,20		36.338,31	23,38%	77.450,00	49,82%	13.750,00	8,85%	91.200,00	58,67%
01.03.02	Ferramentas e epi	17.863,67		4.175,92	23,38%	2.100,00	11,76%	3.500,00	19,59%	5.600,00	31,35%
01.03.03	Elevadores de serviço	212.743,44		10.637,17	5,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
01.04	ADMINISTRAÇÃO DA OBRA E DESPESAS GERAIS	1.636.063,99		345.579,40	21,12%	258.857,25	15,82%	85.485,75	5,23%	344.343,01	21,05%
01.04.01	Pessoal	1.453.863,81		300.632,99	20,68%	229.557,22	15,79%	76.519,07	5,26%	306.076,30	21,05%
01.04.02	Consumos	136.200,18		31.128,23	22,85%	22.700,03	16,67%	7.566,68	5,56%	30.266,71	22,22%
01.04.03	Fotocópias e cópias heliográficas	9.000,00		2.103,90	23,38%	1.500,00	16,67%	500,00	5,56%	2.000,00	22,22%
01.04.04	Equipamentos de escritório	37.000,00		11.714,29	31,66%	5.100,00	13,78%	900,00	2,43%	6.000,00	16,22%
01.05	LIMPEZA DA OBRA	182.207,04		42.593,85	23,38%	18.168,42	9,97%	7.857,53	4,31%	26.025,95	14,28%
01.06	TRANSPORTES	310.481,94		72.580,19	23,38%	21.466,29	6,91%	19.267,71	6,21%	40.734,00	13,12%
01.07	TRABALHOS EM TERRA	72.350,00		34.038,31	47,05%	14.850,00	20,53%	-	0,00%	14.850,00	20,53%
01.07.01	Escavação	22.350,00		22.350,00	100,00%	14.850,00	66,44%	-	0,00%	14.850,00	66,44%
01.07.02	Drenagem e rebaixamento de lençol freático	50.000,00		11.688,31	23,38%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02	INFRAESTRUTURA	1.184.141,31		1.184.141,31	100,00%	1.100.595,35	92,94%	75,50	0,01%	1.100.670,85	92,95%
02.01	FUNDAÇÕES PROFUNDAS	471.771,96		471.771,96	100,00%	471.771,96	100,00%	-	0,00%	471.771,96	100,00%
02.01.01	Mobilização de equipamentos	3.675,00		3.675,00	100,00%	3.675,00	100,00%	-	0,00%	3.675,00	100,00%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1714-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
Item	Discriminação	Valor		Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
02.01.02	Escavações para estacas	154.179,68		154.179,68	100,00%	154.179,68	100,00%	-	0,00%	154.179,68	100,00%
02.01.03	Armadura para estacas	33.767,53		33.767,53	100,00%	33.767,53	100,00%	-	0,00%	33.767,53	100,00%
02.01.04	Concretagem para estacas	269.909,74		269.909,74	100,00%	269.909,74	100,00%	-	0,00%	269.909,74	100,00%
02.01.05	Arrasamento das estacas	10.240,00		10.240,00	100,00%	10.240,00	100,00%	-	0,00%	10.240,00	100,00%
02.02	CORTINAS E CONTENÇÕES	189.207,30		189.207,30	100,00%	139.951,34	73,97%	75,50	0,04%	140.026,84	74,01%
02.02.01	Placas de concreto	48.681,31		48.681,31	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02.02.02	Mobilização de equipamentos - contenções	2.046,00		2.046,00	100,00%	2.046,00	100,00%	-	0,00%	2.046,00	100,00%
02.02.03	Escavação - contenções	27.289,17		27.289,17	100,00%	27.289,17	100,00%	-	0,00%	27.289,17	100,00%
02.02.04	Muro de arrimo - contenções	499,15		499,15	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02.02.05	Estacas - contenções	75.962,74		75.962,74	100,00%	75.962,74	100,00%	-	0,00%	75.962,74	100,00%
02.02.06	Vigas de coroaamento e solidarização	34.728,93		34.728,93	100,00%	34.653,43	99,78%	75,50	0,22%	34.728,93	100,00%
02.03	INFRAESTRUTURA	523.162,06		523.162,06	100,00%	488.872,06	93,45%	-	0,00%	488.872,06	93,45%
02.03.01	Escavação manual	55.627,10		55.627,10	100,00%	55.627,10	100,00%	-	0,00%	55.627,10	100,00%
02.03.02	Formas	80.010,51		80.010,51	100,00%	80.010,51	100,00%	-	0,00%	80.010,51	100,00%
02.03.03	Armadura	196.084,00		196.084,00	100,00%	196.084,00	100,00%	-	0,00%	196.084,00	100,00%
02.03.04	Concretagem	191.440,45		191.440,45	100,00%	157.150,45	82,09%	-	0,00%	157.150,45	82,09%
03	SUPRAESTRUTURA	4.500.888,21		1.216.456,27	27,03%	18.753,70	0,42%	557.780,17	12,39%	576.533,87	12,81%
03.01	CONCRETO ARMADO	4.500.888,21		1.216.456,27	27,03%	18.753,70	0,42%	557.780,17	12,39%	576.533,87	12,81%
03.01.01	Formas e escoramento	1.583.518,78		427.978,05	27,03%	6.597,99	0,42%	174.218,54	11,00%	180.816,54	11,42%
03.01.02	Armaduras	1.613.841,10		436.173,27	27,03%	6.724,34	0,42%	255.695,23	15,84%	262.419,57	16,26%
03.01.03	Concretos	1.303.528,33		352.304,95	27,03%	5.431,37	0,42%	127.866,40	9,81%	133.297,77	10,23%
04	PARQUES, ESQUADRIAS E PAINÉIS	2.666.850,64		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.01	PARQUES E ELEMENTOS DIVISÓRIOS	1.155.910,56		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.01.01	Alvenarias externas	332.792,85		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.01.02	Alvenarias internas	708.905,73		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.01.03	Painéis divisórios	114.211,98		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02	ESQUADRIAS E FERRAGENS	1.510.940,08		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02.01	Em madeira	240.316,96		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02.02	Em alumínio	1.178.328,66		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02.03	Em ferro	20.782,45		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório Nº. RAE 1714-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
Item	Discriminação	Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
04.02.04	Ferragens	71.512,01	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05	COBERTURAS, PROTEÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES	577.540,61	0,76%	4.380,39	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.01	COBERTURAS	13.752,76	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.01.01	Estruturas	8.277,82	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.01.02	Telhas	5.474,94	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.02	PROTEÇÕES	33.440,26	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.02.01	Calhas e rufos	12.258,95	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.02.02	Tratamentos especiais	21.181,31	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03	IMPERMEABILIZAÇÕES	530.347,58	0,83%	4.380,39	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.01	Impermeabilização de baldrame	4.380,39	100,00%	4.380,39	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.02	Impermeabilização de cortinas paredes falsas	8.139,13	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.03	Impermeabilização de poço de elevador	1.518,89	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.04	Impermeabilização de caixas d'água, cisternas e contenções de c	33.704,33	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.05	Impermeabilização de box de banheiro e ralos	45.962,05	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.06	Impermeabilização de piscinas	10.889,04	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.07	Impermeabilização de sacadas	208.303,05	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.08	Impermeabilização de terraços e lajes de cobertura	204.197,40	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
05.03.09	Impermeabilização rampas	13.253,31	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06	REVESTIMENTOS, MARCENARIA E SERRALHERIA	3.587.187,92	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.01	REVESTIMENTOS INTERNOS	1.242.754,54	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.01.01	Com argamassas	820.078,60	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.01.02	Com cerâmicas	379.257,52	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.01.03	Com pedras naturais	43.418,41	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.02	REVESTIMENTOS EXTERNOS	813.319,86	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.02.01	Com argamassas	457.767,35	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.02.02	Com cerâmicas	221.562,75	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.02.03	Juntas de dilatação em fachada	133.989,77	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.03	REVESTIMENTO DE FORROS	490.052,19	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.03.01	Com argamassas	81.432,06	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.03.02	Com gesso	408.620,14	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1714-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
Item	Discriminação	Valor	Valor	% P	Valor	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
06.04	MARCEVARIA E SERRALHERIA	147.593,17	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.04.01	Marcenaria	16.368,00	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.04.02	Serralheria em geral	131.225,17	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.05	PINTURA	893.468,16	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.05.01	Aplicação de massa corrida	299.988,84	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.05.02	Pintura com tinta latex pva	157.261,51	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.05.03	Pintura com tinta acrílica	88.358,99	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.05.04	Textura acrílica	125.910,92	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
06.05.05	Pintura com esmalte sintético e outros	221.947,89	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
07	PAVIMENTAÇÕES	1.635.179,72	9.599,11	0,59%	9.599,11	11.838,90	0,72%	11.838,90	0,72%	11.838,90	0,72%
07.01	PISOS	1.389.794,82	9.599,11	0,69%	9.599,11	11.838,90	0,85%	11.838,90	0,85%	11.838,90	0,85%
07.01.01	Cerâmicos	86.126,39	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
07.01.02	Em porcelanato	221.775,59	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
07.01.03	Em pedras naturais	69.210,18	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
07.01.04	Pisos sintéticos	415.174,21	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
07.01.05	Cimentados	428.303,96	9.599,11	2,24%	9.599,11	11.838,90	2,76%	11.838,90	2,76%	11.838,90	2,76%
07.01.06	Em concreto sobre solo	169.204,48	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
07.02	RODAPÉS, SOLEIRAS, PEITORIS E DEGRAUS	245.384,90	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
07.02.01	Rodapés	151.825,39	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
07.02.02	Soleiras, peitoris e degraus	93.559,51	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08	INSTALAÇÕES E APARELHOS	2.918.767,24	9.114,05	0,31%	9.114,05	21.666,67	0,74%	21.666,67	0,74%	21.666,67	0,74%
08.01	APARELHOS HIDRÁULICO-SANITÁRIOS	351.096,53	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.01.01	Aparelhos de louca em geral	108.020,56	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.01.02	Aparelhos em materiais especiais	150.031,88	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.01.03	Bases de metais sanitários	15.115,13	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.01.04	Acabamentos de metais sanitários	66.797,05	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.01.05	Complementos	5.931,91	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.01.06	Equipamentos	5.200,00	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.02	INSTALAÇÕES HIDRÁULICO-SANITÁRIAS	1.139.267,20	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.02.01	Esgoto, ventilação e águas pluviais	303.197,04	-	0,00%	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1714-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

Serviços Contratuais

Item	Discriminação	Orçamento Valor	Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
			Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
08.02.02	Drenagem superficial	56.721,47	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.02.03	Água fria	319.855,82	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.02.04	Água quente	315.872,31	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.02.05	Prevenção contra incêndios	74.253,56	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.02.06	Gás	69.367,00	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.03	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E DE TRANSMISSÕES									
08.03.01	Instalação elétrica e telefônica	924.966,92	9.114,05	0,99%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.03.02	Instalações de automação	836.896,42	9.114,05	1,09%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.04	INSTALAÇÕES MECÂNICAS									
08.04.01	Elevadores	503.436,60	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
08.04.02	Ar-condicionado	333.600,00	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09	COMPLEMENTAÇÃO DA OBRA	169.836,60	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.01	CALAFATE E LIMPEZA	595.099,12	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.01.01	Limpeza da obra	43.085,43	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.02	OBRAS COMPLEMENTARES	43.085,43	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.02.01	Muros divisórios	348.056,05	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.02.02	Piscinas/espelho d'água	119.770,78	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.02.03	Equipamentos de play ground	168.091,13	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.02.04	Calçadas internas e externas	37.376,40	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.02.05	Complementos	19.979,75	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.03	COMPLEMENTAÇÃO ARTÍSTICA E PAISAGISMO	2.838,00	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.03.01	Lareiras e churrasqueiras	149.692,55	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.03.02	Paisagismo	71.854,24	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.04	LIGACÃO DEFINITIVA E CERTIDÕES	77.838,31	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.04.01	Água e esgoto	54.265,09	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.04.02	Energia	16.100,00	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.04.03	Vistorias	10.320,00	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
		27.845,09	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Totais		21.228.877,89	3.261.756,33	15,36%	1.848.871,04	8,71%	805.950,72	3,80%	2.654.821,76	12,51%

A-1

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1714-04/2011 - Anexo B



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - ETAPA 04

B-1

Foto	Data	Comentário
04.01	21/12/2011	VISTA DA FRENTE DO TERRENO VOLTADA PARA A AVENIDA PRESIDENTE AFFONSO CAMARGO

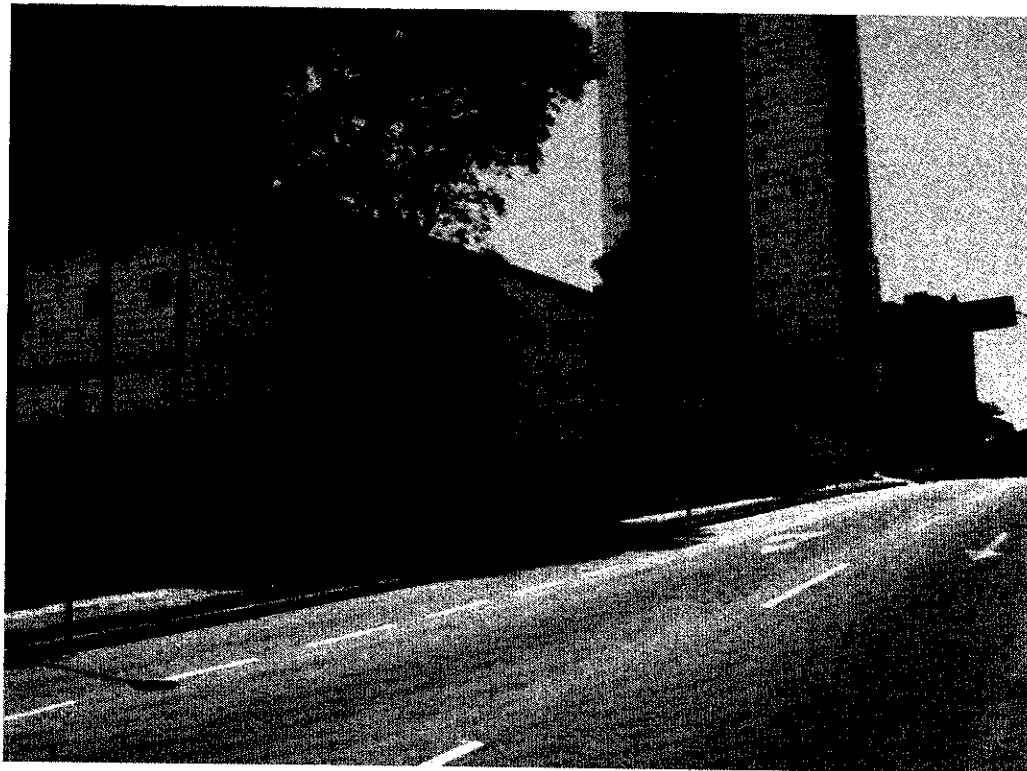


Foto	Data	Comentário
04.02	21/12/2011	VISTA GERAL DO TERRENO A PARTIR DO ACESSO DA OBRA



RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório Nº. RAE 1714-04/2011 - Anexo B



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - ETAPA 04

B-2

Foto	Data	Comentário
04.03	21/12/2011	VISTA DA LAJE DO 2º PAVIMENTO



Foto	Data	Comentário
04.04	21/12/2011	DETALHE DAS FORMAS DOS PILARES NO 2º PAVIMENTO



Anexo III

Cronograma de Construção Rio Jardine

7
d

LISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO
DE EMPREENDIMENTO - RAE
RIO JARDINE
RAE 1712-04/2011

DEZEMBRO/2011

Índice

INTRODUÇÃO

PROJETO

SITUAÇÃO ATUAL

RELATÓRIO

- I - IDENTIFICAÇÃO
- II - PROGRESSO FÍSICO-FINANCEIRO
- III - QUALIDADE
- IV - ATIVIDADES PREVISTAS E NÃO EXECUTADAS NO PERÍODO
- V - ATIVIDADES PREVISTAS PARA O PRÓXIMO PERÍODO
- VI - ESPELHO DE VENDAS
- VII - CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS
- VIII - ENCERRAMENTO

ANEXOS

ANEXO A - BOLETIM DE MEDIÇÃO

ANEXO B - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1712-04/2011



PROJETO

Incorporadora

LISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Empreendimento

RIO JARDINE

Custo da Construção

R\$ 29.768.765,04

Área Construída

16.099,59 m²

Unidades

64 APARTAMENTOS E 206 VAGAS

Prazo da Construção

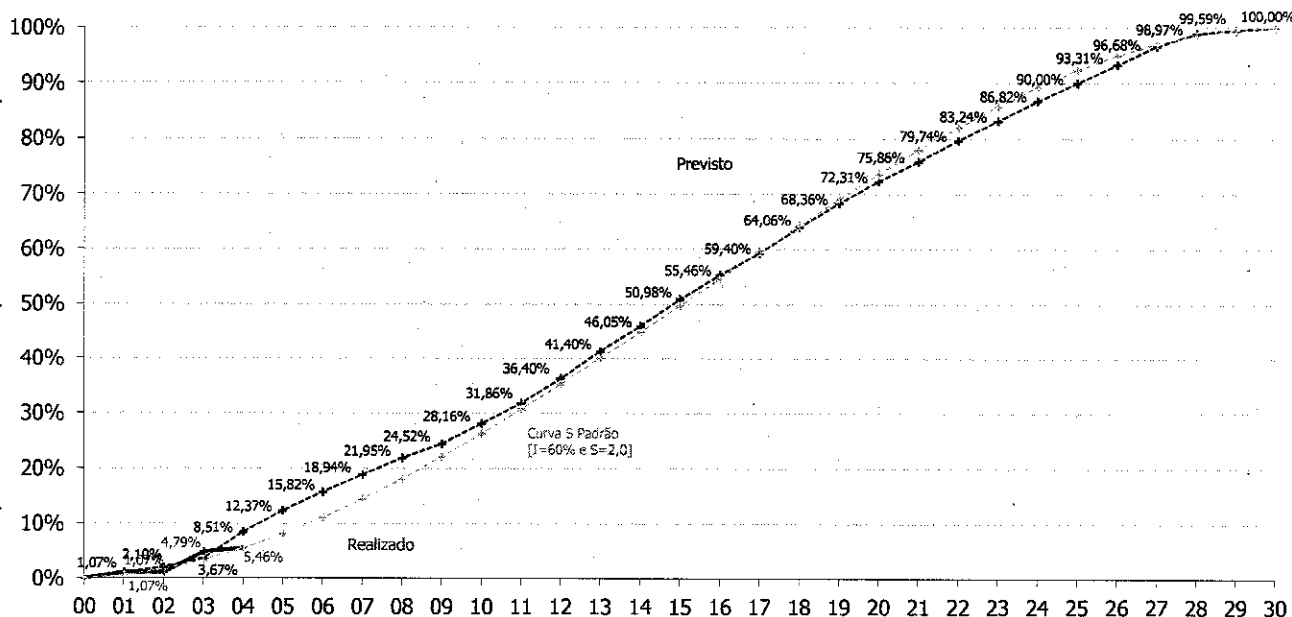
30 MESES



SITUAÇÃO ATUAL

Etapa	Data Início	Data Fim	Relatório	Data Medição	Mês
04	01/12/2011	31/12/2011	1712-04/2011	20/12/2011	DEZEMBRO/2011

Evolução Prevista x Realizada



Evolução Físico-Financeira

Previsto	%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
R\$ 2.532.297,50	8,51%	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Realizado	%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
R\$ 1.626.725,10	5,46%	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Prazo											
Total Previsto	Decorrido	%	25%	50%	75%	100%	125%				
912 DIAS	122 DIAS	13,38%	■	■	■	■	■	■	■	■	■

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório Nº. RAE 1712-04/2011

**I - IDENTIFICAÇÃO**

1

Construtora		Incorporadora	
IRTHA ENGENHARIA S/A		LISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	
Empreendimento		Tipo	
RIO JARDINE		HABITACIONAL	
Endereço		Cidade	UF
RUA DEPUTADO HEITOR ALENCAR FURTADO, 3422 - CAMPO COMPRIDO		CURITIBA	PR
Descrição			
EMPREENDIMENTO DO TIPO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONSTITUÍDO DE 64 (SESSENTA E QUATRO) APARTAMENTOS DE 3 (TRÊS) E 4 (QUATRO) DORMITÓRIOS, EM UMA TORRE DE 38 (TRINTA E OITO) PAVIMENTOS, E 206 (DUZENTAS E SEIS) VAGAS DE ESTACIONAMENTO.			

II - PROGRESSO FÍSICO-FINANCEIRO

Cronograma			Prazo Decorrido			Prazo Restante	
Etapa	Data Início	Data Fim	Normal	Prorrogação	%	Dias Corridos	%
04	01/12/2011	31/12/2011	122	-	13,38%	790	86,62%

Andamento das Obras

O PROJETO COMO UM TODO ESTÁ ATRASADO 19 DIAS EM RELAÇÃO AO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO QUANDO CONSIDERADA A DATA DE 31/12/2011, APRESENTANDO O PERCENTUAL REALIZADO DE 5,46% DAS OBRAS, SENDO 0,67% NESTA ETAPA, CONTRA A PREVISÃO ACUMULADA DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE 8,51%. A VISTORIA E MEDIÇÃO DA OBRA FOI REALIZADA EM 20/12/2011, CONSIDERANDO OS SERVIÇOS EXECUTADOS ATÉ 31/12/2011, QUANDO FOI OBSERVADA A EVOLUÇÃO ACUMULADA DE 5,46%, NÃO SENDO NECESSÁRIA A UTILIZAÇÃO DE PROJEÇÕES PARA OS SERVIÇOS EM EXECUÇÃO.

O RITMO DAS OBRAS NESTA ETAPA PODE SER CONSIDERADO LENTO, QUANDO COTEJADOS OS PERCENTUAIS OBSERVADOS E OS PREVISTOS NO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO.

OS SERVIÇOS DE CONTEÇÕES DO TERRENO FORAM OS PRINCIPAIS SERVIÇOS EM EXECUÇÃO NESTA ETAPA DA OBRA.

Medição de Contratos de Equipamentos

Equipamento		Parcelas Vencidas		Parcelas Medidas	
Tipo	Valor	Valor	%	Valor	%
ELEVADORES	-	-	0,00%	-	0,00%

Observações

O CONTRATO DE AQUISIÇÃO E MONTAGEM DOS ELEVADORES NÃO FOI APRESENTADO.

Etapa	Evolução na Etapa		Acumulado na Etapa		Situação da Obra		
	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado	Atrasada	No Prazo	Adiantada
04	4,84%	0,67%	8,51%	5,46%	3,04%		

Etapa Atingida	Data Atingida	Previsto na Etapa	Realizado na Etapa	Realizado Acumulado
37,1% DA ETAPA 04	12/12/2011	1.440.237,51	200.136,21	1.626.725,10

Status da Obra

Andamento	Situação	Ritmo	Qualidade Geral	Trabalhadores na Obra
ATRASADO 19 DIAS	EM ANDAMENTO	LENTO	BOA	18

Serviços		Orçamento		Realizado	
Item	Discriminação	Valor (R\$)	Incidência (%)	Item (%)	Obra (%)
A	HABITAÇÃO	29.768.765,04	100,00%	5,4645%	5,4645%
B	EQUIPAMENTOS	-	0,00%	0,0000%	0,0000%
C	INFRA	-	0,00%	0,0000%	0,0000%
Totais		29.768.765,04	100,00%		5,4645%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1712-04/2011

**III - QUALIDADE**

2

Avaliação da Obra na Etapa

Placa de Obra

☒ Afixada☐ Não afixada

Projeto/Especificações Normas Técnicas

☒ Obedecidos☐ Não obedecidos☒ Obedecidas☐ Não obedecidas

Normas de Segurança

☒ Obedecidas☐ Não obedecidas

Alvará de Construção

☒ No prazo de validade☐ Vencido

Qualidade Geral da Obra

☒ Boa☐ Satisfatória☐ Razoável☐ Fraca☐ Péssima**IV - ATIVIDADES PREVISTAS E NÃO EXECUTADAS NO PERÍODO**

Item	Discriminação	% R	% P	Situação
A	HABITAÇÃO			
03	SUPRAESTRUTURA	0,00%	3,74%	NÃO INICIADA
05	COBERTURAS, PROTEÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES	0,00%	3,78%	NÃO INICIADA

V - ATIVIDADES PREVISTAS PARA O PRÓXIMO PERÍODO

Item	Discriminação	% P	Situação Atual
A	HABITAÇÃO		
01	SERVIÇOS INICIAIS	17,98%	ATRASADA
02	INFRAESTRUTURA	76,59%	ATRASADA
03	SUPRAESTRUTURA	15,01%	NÃO INICIADA
05	COBERTURAS, PROTEÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES	4,99%	NÃO INICIADA

VI - ESPELHO DE VENDAS

3

Situação das unidades

3401	35º Pavimento	3402
	34º Pavimento	
3301	33º Pavimento	3302
3201	32º Pavimento	3202
3101	31º Pavimento	3102
	30º Pavimento	3002
2901	29º Pavimento	2902
2801	28º Pavimento	2802
2701	27º Pavimento	
2601	26º Pavimento	
2501	25º Pavimento	2502
	24º Pavimento	2402
2301	23º Pavimento	2302
2201	22º Pavimento	2202
2101	21º Pavimento	2102
	20º Pavimento	2002
1901	19º Pavimento	1902
1801	18º Pavimento	1802
	17º Pavimento	1702
1601	16º Pavimento	1602
1501	15º Pavimento	1502
1401	14º Pavimento	
1301	13º Pavimento	1302
1201	12º Pavimento	1202
1101	11º Pavimento	1102
	10º Pavimento	1002
901	9º Pavimento	902
801	8º Pavimento	802
701	7º Pavimento	
601	6º Pavimento	
501	5º Pavimento	502
401	4º Pavimento	402
301	3º Pavimento	302
	2º Pavimento	
	Térreo	
	1º Subsolo	
	2º Subsolo	
	3º Subsolo	

Unidades	Unidades Vendidas		Saldo Devedor	Unidades em Estoque		Valor Estoque	Unidades Permutadas	
Total	Qtde.	%		Qtde.	%		Qtde.	%
64	12	18,75%	10.725.046,00	41	64,06%	12.461.500,00		

Comentários

OS DADOS EXPOSTOS SOBRE AS VENDAS SÃO BASEADOS EM INFORMAÇÕES DISPONIBILIZADAS PELA INCORPORADORA E NÃO AUDITADAS POR ESTA CONSULTORIA.

FOI INFORMADA A COMERCIALIZAÇÃO DE 3 (TRÊS) UNIDADES NESTA ETAPA DA OBRA.

DESTA FORMA, A VELOCIDADE MÉDIA DAS VENDAS FOI CALCULADA EM 3,23% AO MÊS, CONSIDERANDO AS UNIDADES POSTAS À VENDA E AS UNIDADES COMERCIALIZADAS ATÉ 30/11/2011.

VII - CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS

4

Comentários da Fiscalização

NO DIA DA VISTORIA HAVIA 18 (DEZOITO) TRABALHADORES NA OBRA, SENDO 6 (SEIS) EMPREGADOS DA IRTHA ENGENHARIA S/A E 12 (DOZE) DE EMPRESAS SUBEMPREENHEIRAS. UM AUMENTO DE CERCA DE 29% EM RELAÇÃO À ETAPA ANTERIOR. A OBRA APRESENTOU UM DESEMPENHO BEM AQUÉM DO PREVISTO PARA ETAPA, ATRASANDO MAIS DE TRÊS SEMANAS FRENTE AO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO, CONDUZINDO A OBRA A SITUAÇÃO DE ATRASADA EM CERCA DE TRÊS SEMANAS EM RELAÇÃO AO PLANEJADO.

Avaliação do Estoque de Materiais

Material/Equipamento

NÃO HÁ

Quantidade

Unid

Valor do Estoque

Total

FACE AO EXPOSTO, ATESTAMOS, CONSIDERANDO A MEDIÇÃO REALIZADA NA VISTORIA DE 20/12/2011, QUE AS OBRAS PROJETAM PARA 31/12/2011 UM PERCENTUAL DE 5,46% DE AVANÇO FÍSICO, ATINGINDO 37,1% DA ETAPA 04 PREVISTA NO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO, ESTANDO, PORTANTO, COM SEU ANDAMENTO ATRASADO 19 DIAS.

Responsáveis Técnicos

ENG. EDUARDO EVARISTO ALBOITE

ARQ. JOSÉ LUIZ BAPTISTA DA SILVA

Registro no CREA

86.522-D/PR

44.421-D/RS

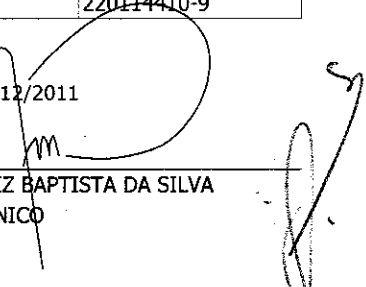
Visto SP

5060831880

Registro Nacional

220114410-9

CURITIBA, 20/12/2011



ARQ. JOSÉ LUIZ BAPTISTA DA SILVA
DIRETOR TÉCNICO

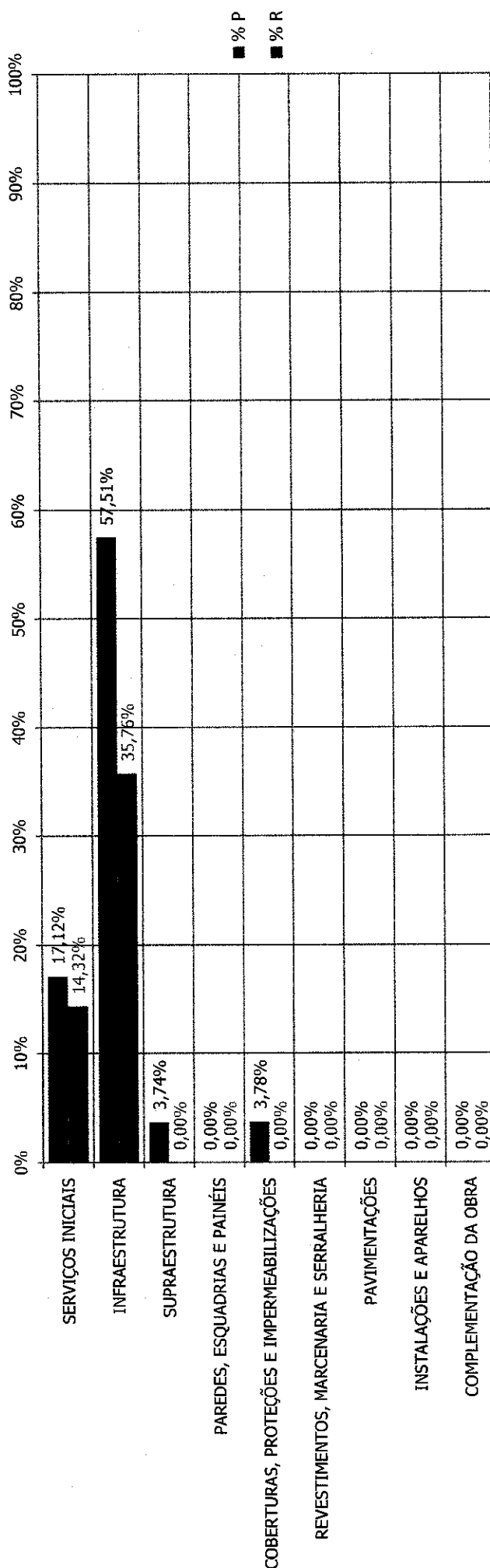
RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1712-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

Serviços Contratuais	Item	Discriminação	Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado na Etapa		% R		Saldo	
			Valor		Valor	% P	Valor				Valor	
	01	SERVIÇOS INICIAIS	5.501.868,54		941.949,05	17,12%	787.907,56		14,32%		4.713.960,98	
	02	INFRAESTRUTURA	2.345.707,43		1.348.913,68	57,51%	838.817,54		35,76%		1.506.889,89	
	03	SUPRAESTRUTURA	5.736.053,47		214.512,63	3,74%	-		0,00%		5.736.053,47	
	04	PARADES, ESQUADRIAS E PAINÉIS	3.494.573,35		-	0,00%	-		0,00%		3.494.573,35	
	05	COBERTURAS, PROTEÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES	712.567,52		26.922,14	3,78%	-		0,00%		712.567,52	
	06	REVESTIMENTOS, MARCENARIA E SERRALHERIA	3.969.042,57		-	0,00%	-		0,00%		3.969.042,57	
	07	PAVIMENTAÇÕES	1.969.092,02		-	0,00%	-		0,00%		1.969.092,02	
	08	INSTALAÇÕES E APARELHOS	4.696.695,58		-	0,00%	-		0,00%		4.696.695,58	
	09	COMPLEMENTAÇÃO DA OBRA	1.343.164,56		-	0,00%	-		0,00%		1.343.164,56	
			29.768.765,04		2.532.297,50	8,51%	1.626.725,10		5,46%		28.142.039,94	



[Handwritten signature]

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório Nº. RAE 1712-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
Item	Discriminação	Valor		Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
01	SERVIÇOS INICIAIS	5.501.868,54		941.949,05	17,12%	641.496,25	11,66%	146.411,30	2,66%	787.907,56	14,32%
01.01	SERVIÇOS TÉCNICOS	588.974,31		60.018,67	10,19%	190.990,77	32,43%	50.281,95	8,54%	241.272,72	40,96%
01.01.01	Projetos e consultorias	408.363,21		45.427,36	11,12%	184.207,77	45,11%	50.031,95	12,25%	234.239,72	57,36%
01.01.02	Taxas para órgãos públicos e seguros	49.741,10		33,00	0,07%	33,00	0,07%	-	0,00%	33,00	0,07%
01.01.03	Despesas com cópias	7.500,00		834,32	11,12%	750,00	10,00%	250,00	3,33%	1.000,00	13,33%
01.01.04	Ensaios e controles tecnológicos	73.370,00		8.161,87	11,12%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
01.01.05	Topografia	50.000,00		5.562,13	11,12%	6.000,00	12,00%	-	0,00%	6.000,00	12,00%
01.02	INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS	675.656,60		75.161,76	11,12%	113.331,78	16,77%	3.497,87	0,52%	116.829,65	17,29%
01.02.01	Tapumes e placas	28.777,42		3.201,27	11,12%	7.548,22	26,23%	600,00	2,08%	8.148,22	28,31%
01.02.02	Barracão de obra	165.323,35		18.390,99	11,12%	87.973,37	53,21%	700,00	0,42%	88.673,37	53,64%
01.02.03	Ligações	26.365,74		2.932,99	11,12%	11.216,59	42,54%	-	0,00%	11.216,59	42,54%
01.02.04	Bandejeiros e balandins	349.434,23		38.871,95	11,12%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
01.02.05	Proteções coletivas	105.755,85		11.764,55	11,12%	6.593,60	6,23%	2.197,87	2,08%	8.791,47	8,31%
01.03	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	867.124,99		96.461,19	11,12%	25.422,89	2,93%	19.666,27	2,27%	45.089,16	5,20%
01.03.01	Máquinas de produção	388.739,16		43.244,33	11,12%	5.101,80	1,31%	13.899,60	3,58%	19.001,40	4,89%
01.03.02	Ferramentas e epi	199.278,68		22.168,27	11,12%	20.321,09	10,20%	5.766,67	2,89%	26.087,76	13,09%
01.03.03	Elevadores de serviço	279.107,15		31.048,59	11,12%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
01.04	ADMINISTRAÇÃO DA OBRA E DESPESAS GERAIS	2.123.215,22		236.191,87	11,12%	211.095,19	9,94%	66.254,48	3,12%	277.349,67	13,06%
01.04.01	Pessoal	1.882.555,58		209.420,28	11,12%	177.602,00	9,43%	59.200,67	3,14%	236.802,67	12,58%
01.04.02	Consumos	182.614,27		20.314,48	11,12%	18.261,43	10,00%	6.087,14	3,33%	24.348,57	13,33%
01.04.03	Fotocópias e cópias heliográficas	15.000,00		1.668,64	11,12%	1.500,00	10,00%	500,00	3,33%	2.000,00	13,33%
01.04.04	Equipamentos de escritório	43.045,37		4.788,48	11,12%	13.731,76	31,90%	466,67	1,08%	14.198,42	32,98%
01.05	LIMPEZA DA OBRA	280.337,38		31.185,44	11,12%	20.132,22	7,18%	6.710,74	2,39%	26.842,96	9,58%
01.05.01	Limpeza e retirada de entulhos	280.337,38		31.185,44	11,12%	20.132,22	7,18%	6.710,74	2,39%	26.842,96	9,58%
01.06	TRANSPORTES	589.170,79		65.540,86	11,12%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
01.06.01	Transportes internos à obra	589.170,79		65.540,86	11,12%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
01.07	TRABALHOS EM TERRA	377.389,25		377.389,25	100,00%	80.523,41	21,34%	-	0,00%	80.523,41	21,34%
01.07.01	Escavação	360.672,82		360.672,82	100,00%	80.523,41	22,33%	-	0,00%	80.523,41	22,33%
01.07.02	Aterro	16.716,44		16.716,44	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02	INFRAESTRUTURA	2.345.707,43		1.348.913,68	57,51%	785.092,63	33,47%	53.724,91	2,29%	838.817,54	35,76%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1712-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
Item	Discriminação	Valor		Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
02.01	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	15.319,10		9.752,78	63,66%	1.795,92	11,72%	-	0,00%	1.795,92	11,72%
02.01.01	Locação da obra	3.591,84		3.591,84	100,00%	1.795,92	50,00%	-	0,00%	1.795,92	50,00%
02.01.02	Valas	11.727,26		6.160,93	52,54%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02.02	FUNDAÇÕES	1.157.425,09		855.333,81	73,90%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02.02.01	Estacas	519.740,06		519.740,06	100,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02.02.02	Formas de infraestrutura	51.076,37		27.417,87	53,68%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02.02.03	Armadura para infraestrutura	354.075,76		186.014,31	52,54%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02.02.04	Concretagem da infraestrutura	232.532,90		122.161,56	52,54%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
02.03	CORTINAS E CONTENÇÕES	1.172.963,23		483.827,09	41,25%	783.296,71	66,78%	53.724,91	4,58%	837.021,62	71,36%
02.03.01	Contenções	985.667,24		406.570,73	41,25%	693.749,98	70,38%	53.724,91	5,45%	747.474,89	75,83%
02.03.02	Vigas de solidarização	187.295,99		77.256,37	41,25%	89.546,73	47,81%	-	0,00%	89.546,73	47,81%
03	SUPRAESTRUTURA	5.736.053,47		214.512,63	3,74%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
03.01	PILARES, VIGAS E LAJES	5.598.974,36		214.512,63	3,83%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
03.01.01	Formas e escoramento	1.976.810,71		80.031,13	4,05%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
03.01.02	Armaduras	2.151.026,88		84.055,38	3,91%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
03.01.03	Concretos	1.471.136,77		50.426,12	3,43%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
03.02	ESCADAS E CISTERNA	137.079,11		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
03.02.01	Formas e escoramento	15.304,10		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
03.02.02	Armaduras	59.391,61		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
03.02.03	Concretos	62.383,40		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04	PAREDES, ESQUADRIAS E PAINÉIS	3.494.573,35		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.01	PAREDES E ELEMENTOS DIVISÓRIOS	1.764.853,94		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.01.01	Alvenarias externas	374.494,55		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.01.02	Alvenarias internas	450.033,31		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.01.03	Painéis divisórios	940.326,07		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02	ESQUADRIAS E FERRAGENS	1.708.557,68		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02.01	Em madeira	375.842,86		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02.02	Em alumínio	1.200.568,90		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02.03	Em ferro	36.137,41		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
04.02.04	Ferragens	96.008,50		-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1712-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa		% R
Item	Discriminação	Valor		Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor		
04.03	VIDROS, ESPELHOS E PLÁSTICOS	21.161,73		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
04.03.01	Vidros especiais	21.161,73		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05	COBERTURAS, PROTEÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES	712.567,52		26.922,14	3,78%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.01	COBERTURAS	12.360,85		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.01.01	Estruturas	8.874,39		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.01.02	Telhas	3.486,46		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.02	PROTEÇÕES	237.727,06		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.02.01	Calhas e rufos	6.200,37		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.02.02	Tratamentos especiais	231.526,69		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03	IMPERMEABILIZAÇÕES	462.479,62		26.922,14	5,82%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.01	Impermeabilização de baldrame	2.709,36		1.423,37	52,54%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.02	Impermeabilização de cortinas paredes falsas	61.817,79		25.498,77	41,25%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.03	Impermeabilização de poço de elevador	7.983,87		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.04	Impermeabilização reservatório inferior e cisterna	37.610,14		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.05	Impermeabilização jardins/play ground	38.287,29		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.06	Impermeabilização de box de banheiro	42.662,21		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.07	Impermeabilização de ralos	6.666,00		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.08	Impermeabilização de sacadas	83.320,57		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.09	Impermeabilização de terraços	139.012,21		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.10	Impermeabilização do terraço da cobertura	23.487,88		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.11	Impermeabilização rampas	13.168,90		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
05.03.12	Impermeabilização de cornijas	5.753,39		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06	REVESTIMENTOS, MARCENARIA E SERRALHERIA	3.969.042,57		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.01	REVESTIMENTOS INTERNOS	1.024.811,71		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.01.01	Com argamassas	473.483,77		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.01.02	Com cerâmicas	433.201,87		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.01.03	Com pedras naturais	118.126,07		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.02	REVESTIMENTOS EXTERNOS	498.510,88		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.02.01	Com argamassas	451.153,21		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.02.02	Com pedras naturais	2.156,19		-	0,00%	-	-	-	0,00%	-	0,00%	0,00%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório Nº. RAE 1712-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

Serviços Contratuais

Item	Discriminação	Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa		% R
		Valor	% P	Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	%	
06.02.03	Molduras	13.286,03	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.02.04	Elementos decorativos	31.915,44	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.03	REVESTIMENTO DE FORROS	527.636,27	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.03.01	Com argamassas	107.399,81	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.03.02	Com gesso	420.236,46	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.04	MARCNARIA E SERRALHERIA	454.273,19	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.04.01	Marcenaria	34.912,40	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.04.02	Serralheria em geral	419.360,79	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.05	PINTURA	1.463.810,53	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.05.01	Aplicação de massa corrida	526.079,30	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.05.02	Pintura com tinta latex pva	396.401,42	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.05.03	Pintura com tinta acrílica	26.972,30	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.05.04	Textura acrílica	292.688,75	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
06.05.05	Pintura com esmalte sintético e outros	221.668,76	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07	PAVIMENTAÇÕES	1.969.092,02	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.01	PISOS	1.442.222,67	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.01.01	Cerâmicos	122.446,58	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.01.02	Em porcelanato	207.265,84	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.01.03	Em pedras naturais	115.236,91	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.01.04	Pisos sintéticos	454.626,25	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.01.05	Cimentados	367.938,99	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.01.06	Em concreto sobre solo	174.708,11	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.02	RODAPÉS, SOLEIRAS, PEITORIS E DEGRAUS	526.869,34	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.02.01	Rodapés	388.072,10	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
07.02.02	Soleiras, peitoris e degraus	138.797,24	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08	INSTALAÇÕES E APARELHOS	4.696.695,58	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.01	APARELHOS HIDRÁULICO-SANITÁRIOS	533.225,63	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.01.01	Aparelhos de louca em geral	277.182,17	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.01.02	Aparelhos em materiais especiais	118.004,72	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.01.03	Bases de metais sanitários	7.068,00	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,00%

[Handwritten signature]

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1712-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento		Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
Item	Discriminação	Valor		Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
08.01.04	Acabamentos de metais sanitários	119.670,50			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.01.05	Complementos	1.100,24			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.01.06	Equipamentos	10.200,00			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.02	INSTALAÇÕES HIDRÁULICO-SANITÁRIAS	1.307.682,95			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.02.01	Esgoto, ventilação e águas pluviais	361.611,65			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.02.02	Drenagem superficial	82.757,43			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.02.03	Água fria	288.774,00			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.02.04	Água quente	393.563,18			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.02.05	Prevenção contra incêndios	89.970,70			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.02.06	Gás	91.006,00			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.03	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, TELEFÔNICAS E DE TRANSMISSÕES	1.405.249,40			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.03.01	Instalação elétrica e telefônica	1.306.360,80			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.03.02	Instalações de automação	98.888,60			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.04	INSTALAÇÕES MECÂNICAS	1.450.537,60			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.04.01	Elevadores	1.068.962,00			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
08.04.02	Ar-condicionado	381.575,60			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09	COMPLEMENTAÇÃO DA OBRA	1.343.164,56			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.01	CALAFATE E LIMPEZA	48.543,57			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.01.01	Limpeza da obra	48.543,57			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02	OBRAS COMPLEMENTARES	1.119.318,20			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.01	Muros divisórios	130.478,84			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.02	Pelotris alvenaria	42.978,70			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.03	Casa de gás	60.097,92			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.04	Sauna/spa	57.032,15			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.05	Piscinas/espelho d'água	235.754,77			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.06	Portões e gradis	385.061,12			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.07	Equipamentos de play ground	33.204,22			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.08	Calçadas internas e externas	126.972,39			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.09	Quadra poliesportiva	45.338,09			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
09.02.10	Complementos	2.400,00			0,00%		-	0,00%	-	0,00%	0,00%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1712-04/2011 - Anexo A



BOLETIM DE MEDIÇÃO - HABITAÇÃO - ETAPA 04

A-1

Serviços Contratuais		Orçamento	Previsto Cronograma		Acumulado Anterior		Realizado na Etapa		Acumulado na Etapa	
Item	Discriminação	Valor	Valor	% P	Valor	%	Valor	%	Valor	% R
09.03	COMPLEMENTAÇÃO ARTÍSTICA E PAISAGISMO	118.043,98	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.03.01	Lareiras e churrasqueiras	62.338,56	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.03.02	Paisagismo	44.219,42	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.03.03	Decoração e comunicação visual	11.486,00	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.04	LIGAÇÃO DEFINITIVA E CERTIDÕES	57.258,80	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.04.01	Água e esgoto	11.100,00	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.04.02	Energia	10.320,00	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
09.04.03	Vistorias	35.838,80	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Totais		29.768.765,04	2.532.297,50	8,51%	1.426.588,88	4,79%	200.136,21	0,67%	1.626.725,10	5,46%

RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DE EMPREENDIMENTO - RAE

Relatório N°. RAE 1712-04/2011 - Anexo B



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - ETAPA 04

B-1

Foto	Data	Comentário
04.01	20/12/2011	VISTA DA FRENTE DO TERRENO VOLTADA PARA A RUA OSCAR BORGES DE MACEDO RIBAS

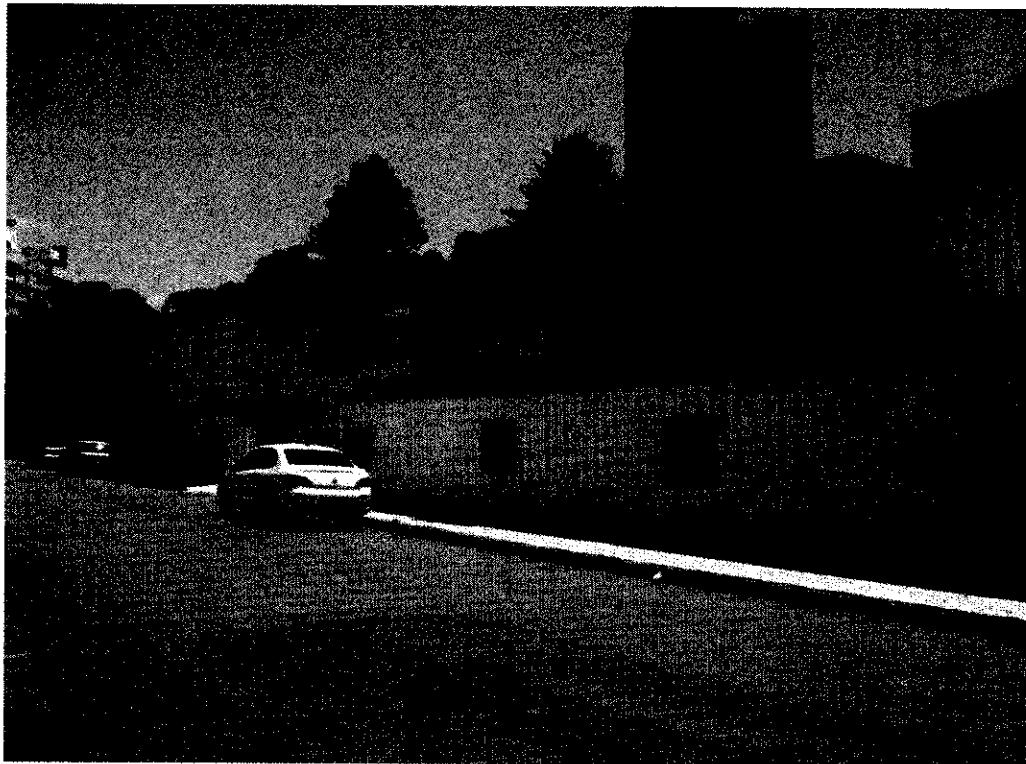


Foto	Data	Comentário
04.02	20/12/2011	VISTA INTERNA DA OBRA DO SUL PARA O NORTE



Handwritten signature and initials.

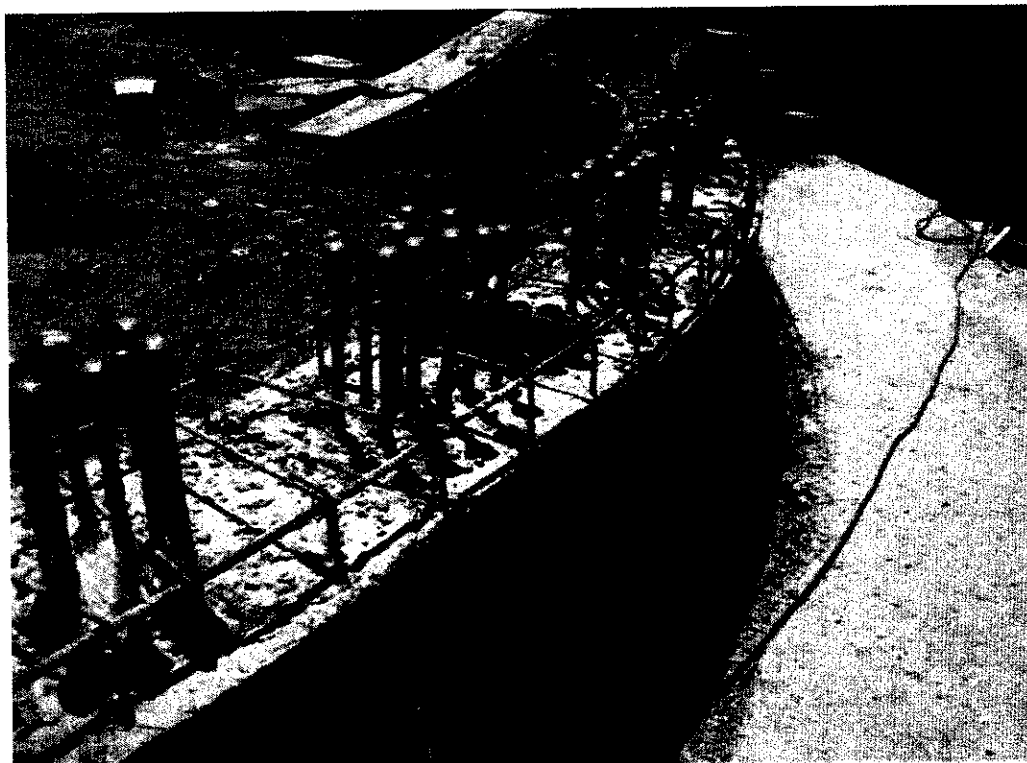
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - ETAPA 04

B-2

Foto	Data	Comentário
04.03	20/12/2011	VISTA DA EXECUÇÃO DA CORTINA DE CONTENÇÃO JUNTO À DIVISA DO TERRENO



Foto	Data	Comentário
04.04	20/12/2011	DETALHE DAS ARMADURAS DA CORTINA DE CONTENÇÃO DO TERRENO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - ETAPA 04**B-3**

Foto	Data	Comentário
04.05	20/12/2011	DETALHE DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRAS - TERRAPLANAGEM



Foto	Data	Comentário
04.06	20/12/2011	DETALHE DAS INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS VISTAS DO INTERIOR DO TERRENO

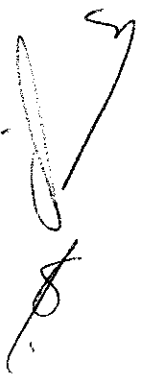


Handwritten signature or initials.

Anexo IV
Potenciais Adquirentes

- Fundação Petrobras de Seguridade Social – Petros
- PREVI - Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil
- Equity International
- Paladin Realty Partners
- Starwood Capital Global Group

[O RESTANTE DESTA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line extending to the right and a vertical line extending downwards, ending in a small loop.