
**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E OUTRAS
AVENÇAS**

ENTRE

CONSTRUTORA TENDA S.A.,

PAULO ROBERTO CASSOLI MAZZALI,

FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (FGTS),

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.,

e, como interveniente-anuente,

TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DATADO DE 20 DE ABRIL DE 2009



[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]



*Vida CE
2340/09*

[Handwritten signature]

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E OUTRAS AVENÇAS

O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças (este "Contrato") é celebrado entre as partes abaixo:

1. **CONSTRUTORA TENDA S.A.**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.376, Edifício Torre Nações Unidas, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o número 71.476.527/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Tenda");
2. **PAULO ROBERTO CASSOLI MAZZALI**, brasileiro, casado, engenheiro, domiciliado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Luiz Carlos Berrini, 1.376, 9º andar,, inscrito no CPF/MF sob o número 163.007.848-43 ("Acionista" e em conjunto com a Tenda, denominados "Alienantes");
3. **FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (FGTS)**, ("FGTS" ou "Debenturista Inicial"), representado por seu agente operador, Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4 inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, por meio da Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, sita na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, São Paulo – SP (sendo o FGTS e seus sucessores, cessionários ou endossatários de tempos em tempos referidos genericamente como "Debenturista" ou "Debenturistas");
4. **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 - 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o número 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s) ("Agente Fiduciário");

sendo os Alienantes, o(s) Debenturistas e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando referidos em conjunto, como "Partes" ou, quando referidos individual e indistintamente, como "Parte";



comparecendo, ainda, na qualidade de interveniente-anuente,

5. **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.376, edifício Torre Nações Unidas, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("TNI").



CONSIDERANDO que:

A. Tenda e Agente Fiduciário, nomeado para representar os interesses do FGTS, na qualidade de Debenturista, celebraram instrumento particular de escritura da primeira emissão pública de debênture simples, não conversível em ações, em lote único e indivisível, em série única, com garantia flutuante e garantias adicionais de emissão da Cedente, datada de 20 de abril de 2009 (a "Escritura"), tendo como finalidade o financiamento para a incorporação de empreendimentos imobiliários com foco exclusivo em segmento popular e que atendam aos critérios de elegibilidade definidos na Escritura;

B. Os Alienantes são titulares, nesta data, de 800 ações ordinárias, representativas, nesta data de 100% do capital da TNI, sendo que tal participação encontra-se descrita e detalhada no Anexo II a este Contrato ("Ações TNI").

C. a fim de garantir todas as obrigações da Tenda devidas ou que venham a ser devidas ao(s) Debenturista(s) nos termos da Escritura, incluindo o valor da Emissão acrescido de atualização monetária e juros, penalidades, honorários, custos judiciais, custas e emolumentos notariais e de registros e extrajudiciais e despesas diversas, inclusive para remuneração do Agente Fiduciário, obrigações essas mais detalhadamente descritas no Anexo I a este Contrato (as "Obrigações Garantidas"), os Alienantes concordam em alienar fiduciariamente, em favor do Agente Fiduciário atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), a totalidade das Ações TNI de sua titularidade.


vi de CE
23/01/09

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

CLÁUSULA I
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, Lei 9.514/97 e das disposições dos Artigos 40, 100 e 113 da Lei 6.404/76, conforme alterada, e do Código Civil (art. 1.361 e seguintes, no que for aplicável), em garantia do pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas (seja no vencimento estipulado, no vencimento antecipado ou em qualquer outra circunstância), as quais se encontram descritas no Anexo I deste Contrato, os Alienantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, alienam fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), a totalidade das Ações TNI que detém, conforme descrito e caracterizado em detalhe no Anexo II ao presente instrumento, representativos nesta data de 100% das Ações TNI, bem como cedem fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumento de capital por subscrição e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas atrelados às Ações TNI de sua titularidade (doravante referidos como “Direitos de Participação”).

1.1. A presente alienação fiduciária é constituída nesta data mediante sua averbação no Livro de Registro de Ações Nominativas da TNI. Adicionalmente, as Alienantes, às suas próprias expensas, registrarão o presente Contrato e seus anexos, bem como averbará qualquer aditamento a este Contrato, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. As Alienantes apresentarão ao Agente Fiduciário a comprovação do protocolo para registro ou para averbação do presente Contrato ou de qualquer aditamento, respectivamente, dentro de um prazo de 10 (dez) dias e da efetivação do registro ou averbação dentro de um prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento, conforme o caso.



[Handwritten signature]



[Handwritten text: 2340/109]

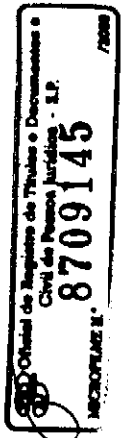
1.1.1. Durante a vigência deste Contrato, o Livro de Registro de Ações Nominativas da TNI será mantido sob a guarda e custódia da Tenda, que assume a obrigação de mantê-lo íntegro e em perfeita ordem. No prazo de 5 (cinco) dias que se seguirem à celebração deste Contrato, a Tenda deverá fornecer ao Agente Fiduciário cópia autenticada integral do referido Livro de Registro, no qual já deverão ter sido devidamente procedidos os registros e averbados os ônus decorrentes do presente Contrato.

1.1.2. A qualquer tempo durante a vigência do presente Contrato, o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), tem o direito de requerer à Tenda, por escrito, o recebimento, em meio físico, de cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da TNI, o que deverá se dar nas 48 (quarenta e oito) horas que se seguirem ao requerimento.

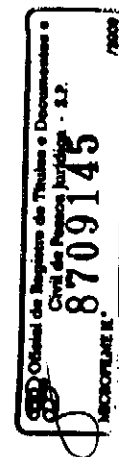
1.2. Quaisquer novos Direitos de Participação, de titularidade dos Alienantes, emitidos e/ou criados, a qualquer título, incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Direitos de Participação. Para fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, a TNI, na qualidade de interveniente-anuente, declara-se ciente da cessão fiduciária realizada em benefício do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), sobre os Direitos de Participação.

1.2.1. Na ausência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato) ou de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura), a TNI estará autorizada a pagar aos seus acionistas dividendos relativos aos Direitos de Participação, observado os termos deste Contrato e, em especial, ao que dispuser a respeito a Escritura. Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento os valores relativos aos Direitos de Participação deverão passar a ser creditados imediatamente na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida conforme descrita na Escritura de Emissão.

1.3. Para os fins do disposto na Cláusula 1.3 acima, sempre que forem emitidos e/ou criados, a qualquer título, novos Direitos de Participação, os Alienantes ficarão obrigados a exercer a subscrição e integralização dos seus direitos correspondentes, *pro*



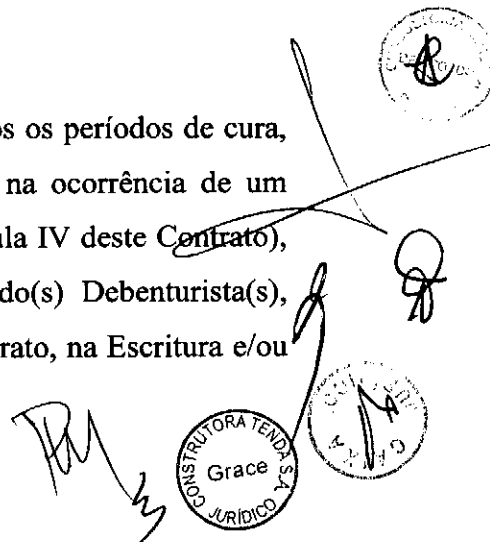
rata às respectivas participações no capital social da TNI, de forma a fazer com que sejam mantidas alienadas fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), sempre a totalidade dos Direitos de Participação detidos pelos Alienantes na TNI. Os Alienantes obrigam-se, sob pena de caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato), a realizar todos os registros e averbações necessárias ao aperfeiçoamento da garantia referida nesta Cláusula.



1.4. Na hipótese de a garantia prestada por força deste Contrato vir a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer medida judicial ou administrativa de efeito similar, ou tornar-se insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, a Tenda fica obrigada a substituí-la ou reforçá-la, de modo a recompor integralmente a garantia (“Reforço de Garantia”), no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data em que o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s) tiver conhecimento do fato e/ou do recebimento, por quaisquer dos Alienantes, de comunicação, por escrito, informado-a da ocorrência do respectivo evento. O Reforço de Garantia deverá ser implementado através de alienação fiduciária em garantia de outros ativos, de natureza igual ou diversa dos Direitos de Participação, desde que previamente aceitos pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), a seu exclusivo critério. No caso de reforço ou substituição da presente garantia, os novos bens cedidos e/ou alienados fiduciariamente deverão ser identificados em documento que deverá integrar o presente Contrato.

1.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os Alienantes obrigam-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), mantenha preferência absoluta com relação aos Direitos de Participação.

1.6. Na hipótese de um Evento de Inadimplemento (observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura) ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato), o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), poderá exercer os direitos e as prerrogativas previstos neste Contrato, na Escritura e/ou



em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Direitos de Participação, para os efeitos da presente garantia.

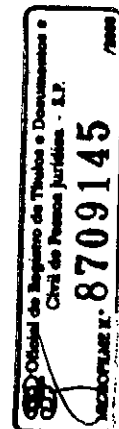
CLÁUSULA II
DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DOS ALIENANTES

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

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), arcando com os respectivos custos e despesas, todos os contratos, livros societários, atas, alterações de estatutos sociais e demais documentos, e tomar todas as medidas razoáveis que venham a ser solicitadas por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), que sejam necessárias à salvaguarda de seus direitos, interesses e prerrogativas nos termos deste Contrato;
- b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), na qual este declare que ocorreu e persiste um Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula IV deste Contrato), todas as instruções razoáveis passadas por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s) para regularização das obrigações inadimplidas ou decorrente da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula IV deste Contrato) ou para excussão da presente garantia;
- c) fazer com que seja averbado nesta data, nos livros de registros de ações nominativas da TNI, o ônus criado neste Contrato, e na data da subscrição e/ou aquisição de quaisquer novos Direitos de Participação relacionados às Ações TNI, entregando, no prazo de até 30 (trinta) dias, da data da respectiva subscrição e/ou aquisição, evidência satisfatória ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), da constituição dos referidos ônus;

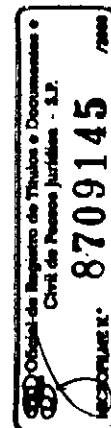


- d) no prazo de 10 (dez) dias contado da data de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato, protocolar para registro tal aditamento nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes;
- e) efetuar, se solicitado pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), os Reforços de Garantia necessários, nos prazos e formas previstos neste Contrato;
- f) manter a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, sendo expressamente vedada a constituição de qualquer tipo de garantia sobre os Direitos de Participação, ainda que em 2º grau, sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s);
- g) manter todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato e da Escritura, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e lá previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e vigor;
- h) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos de Participação e/ou o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;
- i) não aprovar (e fazer com que seus administradores não aprovem), sem a prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), a declaração ou a distribuição de dividendos pela TNI, exceto o mínimo obrigatório, e juros sobre capital próprio;
- j) no caso de Evento de Inadimplemento e/ou da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula IV deste Contrato), não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e



implementação, pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), de quaisquer atos que sejam por estes considerados como necessários ou convenientes à excussão da garantia ora constituídas e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s);

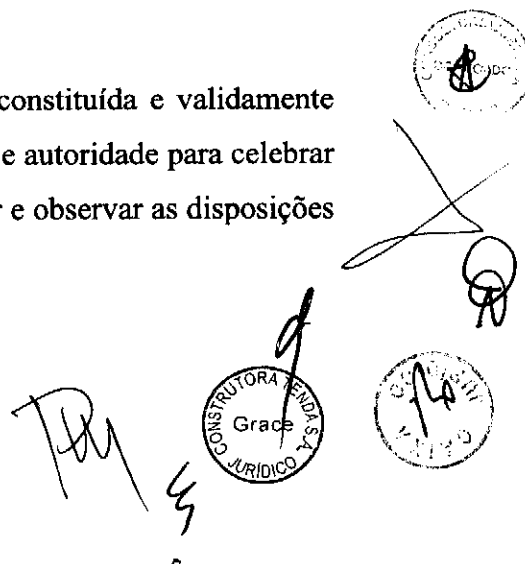
- k) não realizar nenhum tipo de reorganização societária, ou reduzir o capital social da TNI sem prévia anuência do Agente Fiduciário;
- l) não realizar, sem anuência prévia e por escrito do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), qualquer alteração no estatuto social da TNI;
- m) não criar ônus ou gravames sobre quaisquer ativos da TNI, exceto aqueles em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s); e
- n) fazer com que a TNI assine todo e qualquer documento necessário para a implementação das garantias previstas na Escritura, incluindo a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes da venda de unidades residenciais pela TNI.



CLÁUSULA III DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Os Alienantes e a TNI fazem, nesta data, as seguintes declarações, que deverão permanecer em pleno vigor até o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas:

- a) Constituição e Existência. É sociedade devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações aqui avençadas e cumprir e observar as disposições aqui contidas.



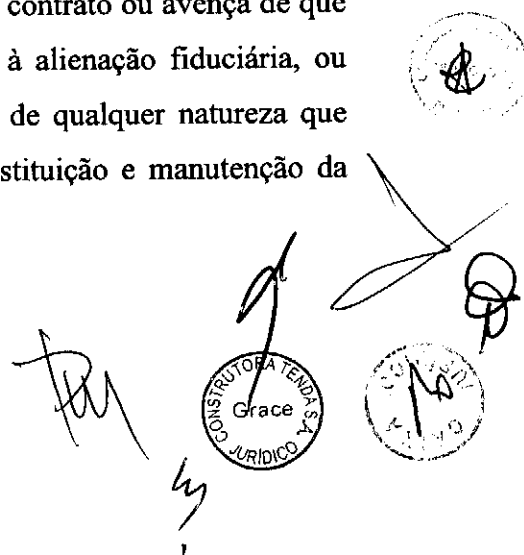
b) Poderes e Autorizações Societárias. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir as obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui estipuladas não violam nem violarão (i) seus documentos societários, (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável, a si ou a qualquer pessoa controlada pelos Alienantes e/ou pela TNI, ou qualquer bem ou direito de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte.



c) Instrumento Exeqüível nos Termos da Lei. O presente Contrato foi devidamente celebrado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo o presente uma obrigação lícita e válida, exeqüível, em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 585 do Código de Processo Civil.

d) Autorizações. Todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Contrato, no que toca (i) à validade do presente Contrato; (ii) à criação e à manutenção do ônus sobre os Direitos de Participação; ou (iii) à sua exeqüibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo válidas e estando em pleno vigor e efeito, exceto quanto ao registro deste Contrato, seus anexos e aditamentos, de tempos em tempos, nos livros pertinentes, juntas comerciais e cartórios competentes, os quais serão realizados nas condições aqui previstas.

e) Bens Livres e Desembaraçados. Os Direitos de Participação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, restrições, dívidas ou gravames. Não existe qualquer disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença de que o declarante seja parte, quaisquer obrigações ou restrições à alienação fiduciária, ou discussões judiciais de qualquer natureza, ou impedimento de qualquer natureza que vede, restrinja, reduza ou limite, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente garantia sobre os Direitos de Participação.



f) Titularidade Exclusiva. Os Direitos de Participação, enquanto alienados fiduciariamente, são e serão de propriedade fiduciária do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s).

g) Licenças. Todos os alvarás, licenças ou aprovações exigíveis e necessários à celebração do presente Contrato foram devidamente obtidos e encontram-se atualizados e em pleno vigor.

3.2. As declarações prestadas pelos Alienantes e pela TNI neste Contrato subsistirão até o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), declarar vencidas antecipadamente as Obrigações Garantidas, e excutir a presente garantia. As declarações prestadas neste Contrato são em adição e não em substituição àquelas prestadas na Escritura.

CLÁUSULA IV

EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

4.1. A Escritura contém uma série de obrigações da Tenda listados nos subitens (a) a (y) do item 6.2.1. da Escritura. Observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura, o descumprimento de qualquer daquelas obrigações pela Emissora (Evento de Inadimplemento) poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ("Evento de Vencimento Antecipado") para todos os fins deste Contrato.

4.2. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Contrato, será igualmente considerado um Evento de Vencimento Antecipado (observados os períodos de cura, quando aplicáveis), independente do cabimento de ação de execução por obrigação de fazer, configurando o presente instrumento título executivo extrajudicial para esse fim.



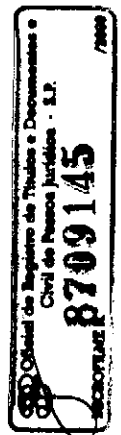
CLÁUSULA V
EXCUSSÃO DA GARANTIA

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

5.2. A consolidação da propriedade dos Direitos de Participação dar-se-á de pleno direito, nos termos da lei e do presente Contrato. Para os fins de excussão da presente garantia, os Alienantes e a TNI, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do art. 684 e seguintes do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, nomeiam o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), como seu procurador, para representar a Tenda e a TNI, em conjunto ou separadamente, até que seja concluída e liquidada a excussão da garantia, com poderes especiais para, ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado: (i) representar os Alienantes em assembléias gerais de acionistas podendo votar da forma que entender conveniente; (ii) representar os Alienantes e a TNI perante juntas



comerciais e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos no que diz respeito tão somente aos atos relativos à presente alienação fiduciária; (iii) assinar e firmar, em nome dos Alienantes e da TNI, os respectivos livros de registro e de transferência de Ações TNI em decorrência da execução da garantia ora constituída e eventual posterior alienação das Ações TNI a terceiros de forma a transferir as Ações para terceiros; e (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato para cumprir exclusivamente o pactuado neste contrato, vedado, em qualquer hipótese, o pacto comissório. O Agente Fiduciário compromete-se a prestar contas aos Alienantes e TNI dos atos praticados em referido instrumento de mandato, incorrendo nas obrigações e penalidades previstas nos artigos 667 a 674 do Código Civil Brasileiro em vigor.



5.3. Os Direitos de Participação serão automaticamente desonerados após comprovada a liquidação integral das Obrigações Garantidas, devendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários para tal desoneração.

5.4. Os recursos apurados de acordo com o disposto nesta Cláusula, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), ou quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo que eventual excesso será devolvido à Tenda, no menor prazo possível.

5.5. Todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s) e demais agentes nos termos da Escritura, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

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



CLÁUSULA VI
ACORDO DE VOTO E OUTRAS AVENÇAS CORRELATAS

6.1. Os Alienantes poderão exercer o direito de voto vinculado às Ações TNI de sua titularidade, sempre observados os direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s) definidos neste Contrato, sempre de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas e as garantias aqui constituídas, comprometendo-se, ainda, a não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto neste Contrato.

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

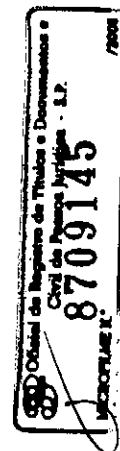
6.3. Enquanto não ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, os Alienantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação aos Direitos de Participação nos termos dos respectivos estatutos e contratos sociais. Os Alienantes obrigam-se a exercer os seus Direitos de Participação de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a não aprovar, salvo com expressa anuência, por escrito, do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s) (i) qualquer alteração nos Direitos de Participação e/ou (ii) a emissão de novos Direitos de Participação. Ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado, os direitos de voto dos Alienantes somente poderão ser exercidos com base nas instruções do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s). A TNI concorda em não registrar qualquer voto dos Alienantes em deliberações em desacordo com as disposições desta cláusula.

CLÁUSULA VII
NOTIFICAÇÃO

7.1. Todas e quaisquer notificações ou comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Contrato serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por fac-



símile, serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, endereçados para os seguintes endereços:



(a) para a Tenda:

End: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.376, edifício Torre Nações
Unidas, 9º andar
04571-000, Brooklin Paulista, São Paulo, SP
At: Diretor Financeiro - Paulo Roberto Cassoli Mazzali
Telefone: (11) 3040-6049
Fac-símile: (11) 3040-6018

(b) para Paulo Roberto Cassoli Mazzali:

End: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.376, edifício Torre Nações
Unidas, 9º andar
04571-000, Brooklin Paulista São Paulo, SP
Telefone: (11) 3040-6049
Fac-símile: (11) 3040-6018

(c) para o FGTS:

Avenida Paulista, 2300, 11º andar
01310-300, São Paulo, SP
At.: Sr. Vitor Hugo dos santos pinto/newton lima carlini
Telefone: (11) 3555-6381
Fac-símile: (11) 3555-6378
e-mail: vitor.pinto@caixa.gov.br / Newton.carlini@caixa.gov.br

(d) para a TNI:

End: Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.376, edifício Torre Nações
Unidas, 9º andar
04571-000, Brooklin Paulista São Paulo, SP
At: Paulo Roberto Cassoli Mazzali Telefone: (11) 3040-6049
Fac-símile: (11) 3040-6018



(e) para o Agente Fiduciário:

End: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 - 10º andar

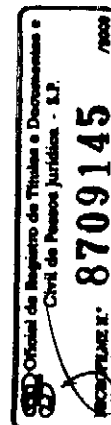
04538-132

São Paulo, SP

At.: Sra. Viviane Rodrigues

Telefone: (11) 2172-2628

Fac-símile: (11) 3078-7264



7.2. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato serão válidas e consideradas efetivas na data do recebimento das mesmas, conforme comprovado através do recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório ou comprovante de entrega.

CLÁUSULA VIII RENÚNCIAS E NULIDADE PARCIAL

8.1. Cada Parte reconhece que (i) os direitos e recursos nos termos deste Contrato e da Escritura são cumulativos e podem ser exercidos separada ou simultaneamente, e não pretendem excluir quaisquer outros direitos e recursos previstos em lei ou por qualquer outro contrato; (ii) a renúncia, por qualquer Parte, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a renúncia de um direito será interpretada restritivamente, e não será considerada como renúncia de qualquer outro direito; e (iv) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais aqui previstas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e disposições deste Contrato.

CLÁUSULA IX REGISTRO, CUSTOS E DESPESAS

9.1. O presente Contrato será protocolado para registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, a critério do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), no prazo de 10 (dez) dias contados da data de assinatura do presente. Qualquer alteração ao presente Contrato deverá ser

protocolada para registro no cartório competente, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de assinatura do aditamento.

9.2. Os custos de registro nos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documentos deste Contrato e dos seus eventuais aditivos, se houver, serão de responsabilidade única e exclusiva da Tenda, os quais deverão ser liquidados, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento das respectivas faturas.



CLÁUSULA X CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

10.1. Os Alienantes não poderão ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos e/ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s).

10.2. Fica assegurado ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s) o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, observados os termos e condições da Escritura, permanecendo em vigor os direitos do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), bem como este Contrato em todos os seus termos em relação aos sucessores, endossatários e/ou cessionários do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), sem quaisquer modificações nas demais condições aqui acordadas, comunicando à Tenda e à TNI, por escrito, no prazo de 5 (cinco) dias úteis que se seguirem.

CLÁUSULA XI IRREVOGABILIDADE E SUCESSÃO

11.1 Os direitos e obrigações constituídos por força do presente Contrato obrigam as Partes em caráter irrevogável e irretratável, bem como a seus sucessores, endossatários e/ou cessionários a qualquer título.

CLÁUSULA XII
ALTERAÇÕES

12.1. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes.

CLÁUSULA XIII
MULTIPLICIDADE DE GARANTIAS

13.1. O(s) Debenturista(s), por si ou através do Agente Fiduciário, poderá executar a garantia ora constituída, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas.

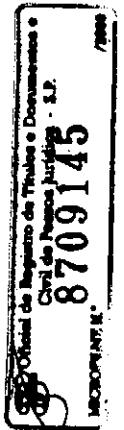
CLÁUSULA XIV
VIGÊNCIA

14.1. Este Contrato permanecerá em vigor enquanto não estiverem integralmente pagas e cumpridas as Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA XV
DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Os Alienantes e a TNI, neste ato, em conjunto ou separadamente, obrigam-se, a assinar e aperfeiçoar todos os documentos e proceder a todas as averbações exigidas de forma a tornar perfeito a alienação fiduciária ora contratada em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), agindo em benefício do mesmo, inclusive nas hipóteses de Reforço de Garantia.

15.2. As Partes concordam que, caso, por qualquer motivo, este Contrato venha a ser executado parcialmente, todas as suas condições e Cláusulas permanecerão válidas e exeqüíveis, sem prejuízo de tal execução parcial, até o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas.



15.3. As Partes desde já reconhecem que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, para todos os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

15.4. Caso os Alienantes e/ou a TNI descumpram qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer nos prazos e termos previstos neste Contrato, o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), sem prejuízo da declaração do vencimento antecipado, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura e deste Contrato, poderá requerer, com fundamento no artigo 273 combinado com o Artigo 461 e seus Parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida, ou, a seu juízo, promover execução da obrigação de fazer, com fundamento nos Artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

15.5. Para todos os fins e efeitos de direito, tendo em vista a natureza única e exclusivamente patrimonial das obrigações assumidas pelos Alienantes e pela TNI na Escritura e neste Contrato, conforme o caso, os Alienantes e a TNI reconhecem, desde já, a relevância de qualquer pedido judicial de tutela antecipada feito com base nas disposições deste Contrato, assim como a caracterização comprovada de dano iminente para o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s), na hipótese do descumprimento de qualquer das suas obrigações decorrentes deste Contrato.

15.6. Para os fins do disposto nesta Cláusula, as Partes expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento de notificação, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, incluindo a inadimplência comprovada dos Alienantes e TNI, constituirá documentação suficiente para instruir pedido de tutela específica.

15.7. Enquanto as Obrigações Garantidas não forem integralmente liquidadas, qualquer transferência e/ou ato de oneração, mesmo em 2º grau, para terceiros dos Direitos de Participação dependerá de prévio e expresso consentimento, por escrito, do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do(s) Debenturista(s).

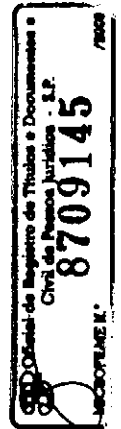
15.8. Para efeitos do disposto neste Contrato, entende-se por "dia útil" o período de segunda a sexta-feira, inclusive, exceto feriados de âmbito nacional ou dias em que, por



qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo.

15.9. As obrigações para as quais não tenha sido estabelecido prazo específico para seu cumprimento, serão exigíveis no prazo de 72 (setenta e duas) horas contadas do recebimento de notificação exigindo o cumprimento da obrigação respectiva.

15.10. No caso de conflito entre os termos e as condições deste Contrato e da Escritura, as avenças contidas neste Contrato deverão prevalecer para todos os fins e efeitos de direito.



CLÁUSULA XVI
DA LEI DE REGÊNCIA E DO FORO

16.1. Este Contrato é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

16.2. As Partes elegem o foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou disputas oriundas do presente Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

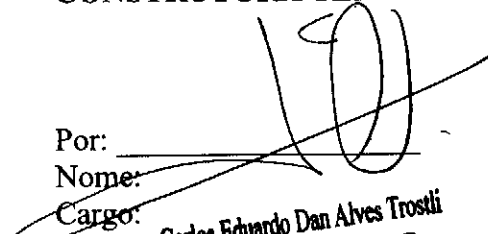
E por assim estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

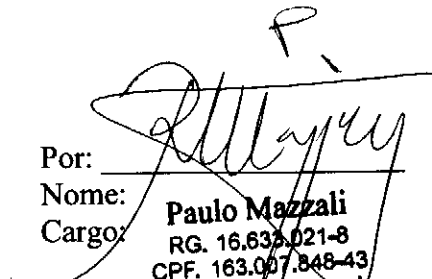
São Paulo, 20 DE ABRIL de 2009.

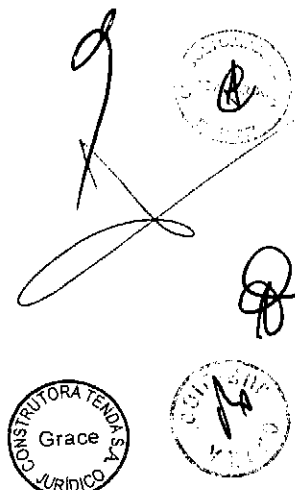
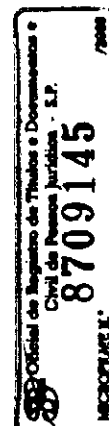
(Assinaturas nas próximas páginas)

[Página 1 de 6 de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças entre Construtora Tenda S.A., Paulo Roberto Cassoli Mazzali, Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Planner Corretora De Valores S.A., e, como Interviente-Anuente, Tenda Negócios Imobiliários S.A., datado de 20 de abril de 2009.]

CONSTRUTORA TENDA S.A.

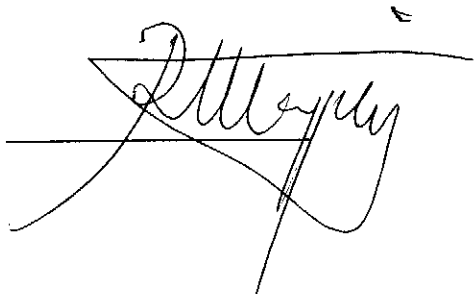
Por: 
Nome: _____
Cargo: **Carlos Eduardo Dan Alves Trostli**
RG. 6459765 SSP/SP
CPF. 054.776.748-06

Por: 
Nome: _____
Cargo: **Paulo Mazzali**
RG. 16.632.021-8
CPF. 163.007.848-43
Diretor Adm. Financeiro
Construtora Tenda S/A.



[Página 2 de 6 de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças entre Construtora Tenda S.A., Paulo Roberto Cassoli Mazzali, Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Planner Corretora De Valores S.A., e, como Interviente-Anuente, Tenda Negócios Imobiliários S.A., datado de 20 de abril de 2009.]

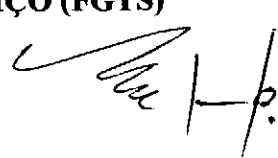
PAULO ROBERTO CASSOLI MAZZALI

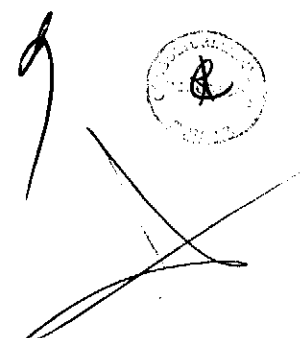
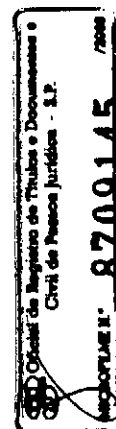


[Página 3 de 6 de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças entre Construtora Tenda S.A., Paulo Roberto Cassoli Mazzali, Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Planner Corretora De Valores S.A., e, como Interviente-Anuente, Tenda Negócios Imobiliários S.A., datado de 20 de abril de 2009.]

FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO (FGTS)

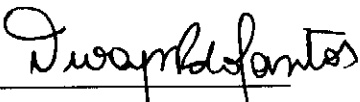
Por: 
Nome:
Cargo:

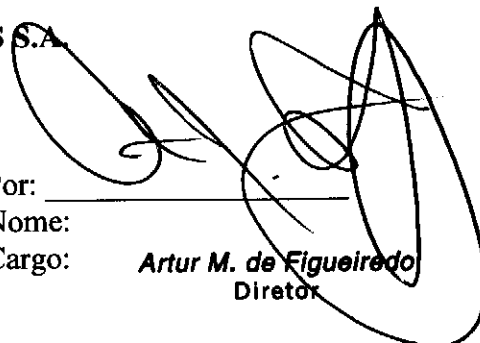
Por: 
Nome: VITOR HUGO DOS SANTOS PINTO
Cargo: Gerente Operacional
Matr. 061.356-0
GEFES/MZ/SP
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

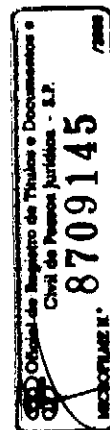


[Página 4 de 6 de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças entre Construtora Tenda S.A., Paulo Roberto Cassoli Mazzali, Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Planner Corretora De Valores S.A., e, como Interviente-Anuente, Tenda Negócios Imobiliários S.A., datado de 20 de abril de 2009.]

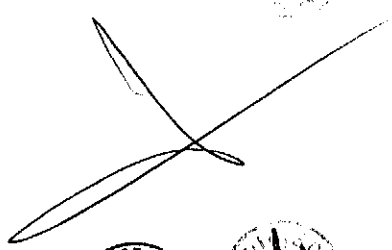
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Por: 
Nome:
Cargo: **Viviane Rodrigues**
Diretora

Por: 
Nome:
Cargo: **Artur M. de Figueiredo**
Diretor

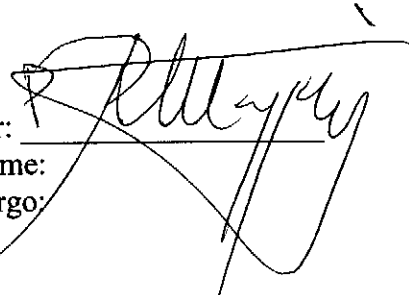






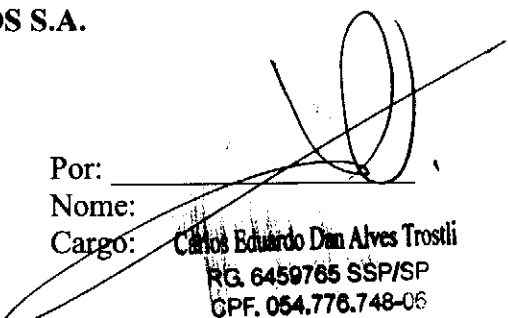
[Página 5 de 6 de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças entre Construtora Tenda S.A., Paulo Roberto Cassoli Mazzali, Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Planner Corretora De Valores S.A., e, como Interviente-Anuente, Tenda Negócios Imobiliários S.A., datado de 20 de abril de 2009.]

TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Por: 

Nome:

Cargo:

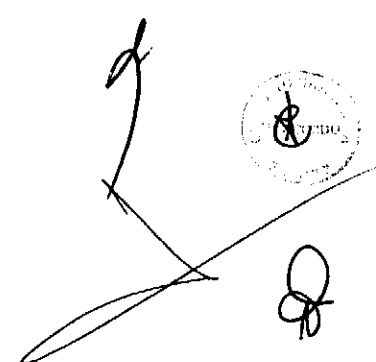
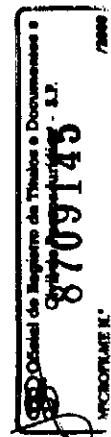
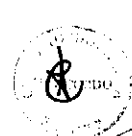
Por: 

Nome:

Cargo: Carlos Eduardo Dan Alves Trostli

RG. 6459765 SSP/SP

CPF. 054.776.748-06






8709145
Civil Liberties Division
U.S. Department of Justice
Official de Registro de Títulos e Documentos e
C.R.D.
MONTREAL Y.
1980

Nome:
RG:

Nome: Grace Cristine Ferreira Rocha
RG: OAB/SP 146.407

Name: Yusef N. Samadpour
RG: 24.612.083 1880/50

~~32~~

Frac. Padre Manuel da Nobrega, 20 - (011) 3242-3171 - São Paulo - SP

Apresentado hoje, protocolado, registrado,
microfilmado e digitalizado sob nº 8709145

São Paulo, 05 MAI 2009

EMOLUMENTOS	6.405,79
ESTADO.....	1.820,75
PRESP	1.348,69
REG. CIVIL	337,17
T. JUSTIÇA...	337,17
TOTAL.....	10.250,08

BEL. JOSÉ MARIA SIVIERO - OF. REGISTRADOR
BEL. FRANCISCO ROBERTO LONGO - OF. SUBSTITUTO

ESCRÉVENTES AUTORIZADOS:

SELOS E TAXAS
RECOLHIDOS POR VERBA

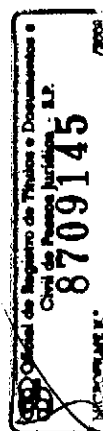
BEL, JORGE MANUEL P. ALMEIDA
EDER GOMES DA COSTA

LAÉRCIO DE FREITAS
LUCIANO AUGUSTO DA SILVA

ANEXO I

ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS PARA FINS LEGAIS

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	
Valor Principal:	R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais)
Obrigações Garantidas:	Principal, atualização monetária e juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas.
Amortização e pagamento de Juros:	Customizadas conforme <u>Anexo III</u>
Taxa de Juros:	TR+8%aa
Despesas Reembolsáveis:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, Banco Mandatário, Coordenador, Banco Depositário, Agente de Garantias (se houver), assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, bem como custos relacionados a procedimentos de registro na CVM e ANBID, registro em cartório e JUCESP.
Bens dados em garantia:	Ações TNI e Direitos de Participação



Q

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

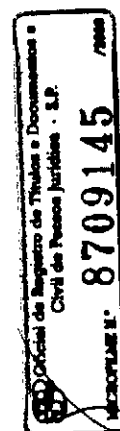
4

ANEXO II

AÇÕES TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("TNI")

Todas as ações indicadas abaixo como detidas pela Tenda foram alienadas fiduciariamente ao FGTS nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças.

Acionista	Número de Ações Subscritas e Integralizadas	Percentual do Capital Social da TNI representado pelas Ações TNI
Tenda	799	99,87%
Paulo Roberto Cassoli Mazzali	1	0,13%



99

Handwritten signature and a circular stamp.

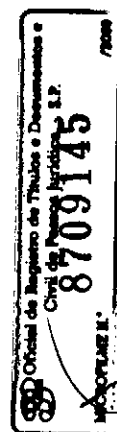
Handwritten signature.

Handwritten signature.

ANEXO III
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

Datas de Pagamento da Remuneração da Debênture	
1º de OUTUBRO de 2009	1º de ABRIL de 2010
1º de OUTUBRO de 2010	1º de ABRIL de 2011
1º de OUTUBRO de 2011	1º de ABRIL de 2012
1º de OUTUBRO de 2012	1º de ABRIL de 2013
1º de OUTUBRO de 2013	1º de ABRIL de 2014

Datas de Pagamento de Principal	
1º de OUTUBRO de 2012	1º de ABRIL de 2013
1º de OUTUBRO de 2013	1º de ABRIL de 2014



A handwritten signature in the right margin.

A large, stylized handwritten signature.

A handwritten signature.



A handwritten signature in the bottom left corner.