

**CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE BENS E ATIVOS
FINANCEIROS EM GARANTIA**

ENTRE

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.,

na qualidade de Agente Fiduciário,
atuando como representante e em benefício do Debenturista,

e

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,

na qualidade de Administradora do Fundo e Banco Depositário,

DATADO DE 31 DE AGOSTO DE 2010



CE 916/2010

926379

SERIE AAA

REGISTRAR
E SEGURANÇA



**CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE BENS E ATIVOS
FINANCEIROS EM GARANTIA**

O presente Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia (este “Contrato”) é celebrado entre as partes abaixo:

1. **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, salão 201, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“PDG”);

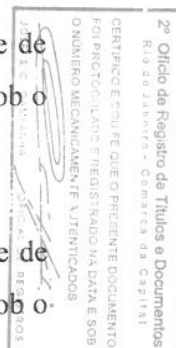
2. **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 - 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato, representada na forma do seu contrato social, atuando na qualidade de representante do Debenturista (“Agente Fiduciário”); e

3. **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 o nº 00.360.305/0001-04 (“Administradora do Fundo”); e

4. **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato, representada por sua Agência 0268 (Santana), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Voluntários da Pátria, nº 1.512 (“Banco Depositário” e, em conjunto com PDG, Agente Fiduciário e Banco Depositário, “Partes” ou quando referidos individual e indistintamente, “Parte”).

CONSIDERANDO que:

A. PDG e Agente Fiduciário, nomeado para representar os interesses do debenturista (“Debenturista”) sob o Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública, de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, datado de



11.926379
SERIE AAA



31 de agosto de 2010 (a “Escritura”), celebraram a Escritura, tendo como finalidade o financiamento pela PDG de seus empreendimentos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade definidos na Escritura;

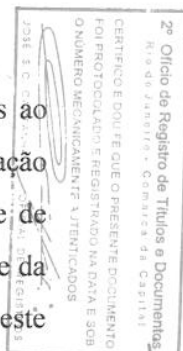
B. referidos empreendimentos imobiliários são incorporados por sociedades de propósito específico, subsidiárias da PDG (“SPEs” ou “Cedentes”), as quais recebem os direitos creditórios decorrentes da venda de unidades residenciais de seus empreendimentos imobiliários, em contas correntes de sua titularidade (“Contas de Recebimento”);

C. os valores depositados nas Contas de Recebimento devem, por meio de contas investimento mantidas pelas Cedentes junto ao Banco Depositário, ser investidos apenas em Investimentos Permitidos, definidos nos termos da Escritura como a aquisição de quotas de fundo de investimento financeiro administrado pela Administradora do Fundo;

D. com base na definição de Investimento Permitido, as SPEs adquirirão quotas do Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob n.º 10.384.413/0001-70 (“Fundo de Investimento de Renda Fixa”); e

E. a fim de garantir todas as obrigações da PDG devidas ou que venham a ser devidas ao Debenturista 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 e da Administradora do Fundo, obrigações essas mais detalhadamente descritas no Anexo I a este Contrato (as “Obrigações Garantidas”), as SPEs concordam, por meio de adesão a este Contrato, em ceder fiduciariamente ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por elas.

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



SERIE AAA
REGISTRAR
É SEGURANÇA
92 6379



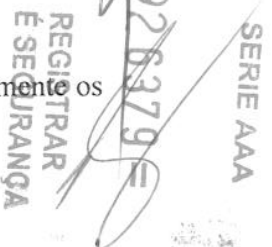
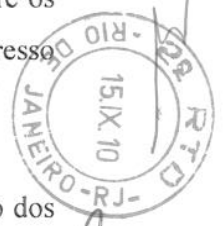
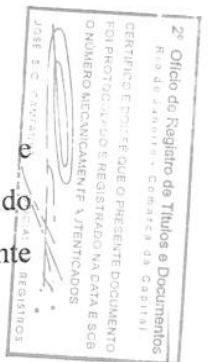
CLÁUSULA I
PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Objeto da Cessão. 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, e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, conforme alteradas, e do Código Civil (artigo 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 (e as quais as SPEs confirmam e reconhecem para todos os fins de direito), as SPEs, em caráter irrevogável e irretratável, cederão ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por elas (“Ativos Financeiros”), a partir da adesão a este Contrato, mediante a celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, nos moldes do Anexo III a este Contrato (“Instrumento de Cessão Fiduciária”).

CLÁUSULA II
OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES ADICIONAIS DAS CEDENTES

2.1. Manutenção e Integridade da Garantia. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades assumidas neste Contrato, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, as Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, comprometem-se a:

- a) não transferir, criar, incorrer ou permitir a existência de qualquer ônus ou gravame sobre os Ativos Financeiros, exceto pelo ônus aqui constituído, salvo mediante prévio e expresso consentimento do Agente Fiduciário;
- b) praticar quaisquer atos e firmar todos e quaisquer documentos necessários à preservação dos direitos e poderes atribuídos ao Agente Fiduciário, em decorrência da presente cessão fiduciária em garantia, desde que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário;
- c) informar ao Agente Fiduciário qualquer evento que venha a ou possa afetar negativamente os Ativos Financeiros; e



- d) substituir a garantia no caso de recair penhora sobre os Ativos Financeiros.

CLÁUSULA III

OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA DO FUNDO

3.1. A Administradora do Fundo, mediante autorização neste ato concedida ao Banco Depositário, para que dê cumprimento, obriga-se a:

- a) somente permitir o resgate ou a transferência parcial ou total dos Ativos Financeiros, mediante autorização prévia e, por escrito, do Agente Fiduciário;
- b) prestar todas e quaisquer informações e documentos solicitados pelo Agente Fiduciário, em relação aos Ativos Financeiros.

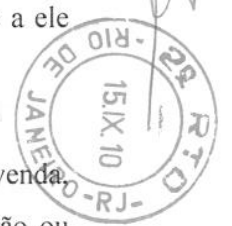
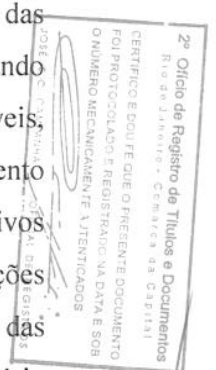
CLÁUSULA IV

EXCUSSÃO DA GARANTIA E OUTROS PROCEDIMENTOS

4.1. Independentemente da execução judicial desta cessão fiduciária e de outros direitos e prerrogativas previstos na lei, na Escritura e neste Contrato, no caso do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura, e observados os períodos de cura, quando aplicáveis, o Agente Fiduciário poderá, dentre outras medidas que lhe sejam cabíveis, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial ou qualquer outro procedimento adicional em face das Cedentes, resgatar, alienar, ceder, transferir e/ou entregar os Ativos Financeiros, no todo ou em parte, em uma ou mais operações, de acordo com os termos e condições e pelos preços que considere razoáveis, e utilizar os recursos assim obtidos no pagamento das Obrigações Garantidas, entregando o saldo, se houver, às Cedentes. O Agente Fiduciário comunicará, por escrito, às Cedentes, em até 05 (cinco) dias úteis, o exercício da faculdade a ele atribuída neste item.

4.1.1. O Agente Fiduciário, poderá ainda efetuar os registros e formalizações pertinentes à venda, cessão ou outra forma de alienação e entrega dos Ativos Financeiros perante qualquer órgão ou repartição, público ou privado.

4.2. Para os fins de realizar as ações descritas no inciso anterior e como condição do presente Contrato, cada uma das Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio



da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, irrevogavelmente nomeia o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, como seu bastante procurador, de acordo com o disposto nos artigos 684 e 685 do Código Civil, conferindo-lhe todos os poderes necessários à prática de todos os atos acima referidos.

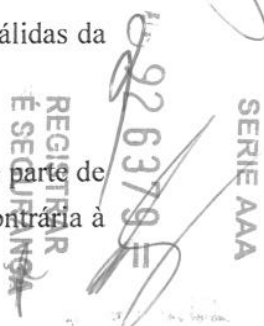
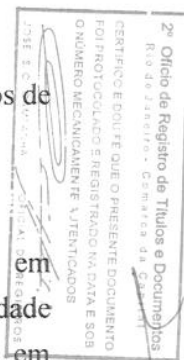
4.3. O Agente Fiduciário poderá, em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, manter a posse dos Ativos Financeiros até suas datas de resgate e, conforme o caso, apropriar-se do produto decorrente do pagamento dos Ativos Financeiros ou da realização da garantia objeto deste Contrato, até o limite das Obrigações Garantidas, na forma autorizada pelo artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, e pelo artigo 19 da Lei nº 9.514/97, devendo encaminhar os valores que sobejarem para as Cedentes.

4.3.1 No caso de insuficiência de recursos, as Cedentes permanecerão responsáveis pelo pagamento do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA V DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. A PDG e/ou as Cedentes (estas, por meio da assinatura dos seus respectivos Instrumentos de Cessão Fiduciária), conforme o caso, declaram e garantem às demais Partes que:

- (i) a PDG é sociedade por ações devidamente constituída e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil e as Cedentes são sociedades de responsabilidade limitada ou sociedades por ações, devidamente constituídas e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil;
- (ii) a PDG e as Cedentes obtiveram todas as autorizações societárias necessárias exigidas por lei e pelo seu estatuto ou contrato social para celebrar o presente Contrato ou o Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme o caso, e cumprir suas obrigações aqui ou ali previstas;
- (iii) o presente Contrato e o Instrumento de Cessão Fiduciária constituem obrigações válidas da PDG e das Cedentes, contra elas exequíveis em conformidade com seus termos;
- (iv) a PDG e as Cedentes não são parte nem têm conhecimento de que poderão tornar-se parte de qualquer processo judicial, arbitral ou administrativo que, se julgado de maneira contrária à

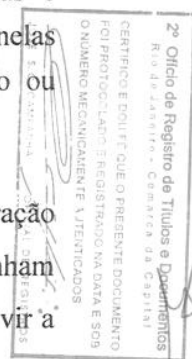


PDG e às Cedentes, resultaria em responsabilidade ou causaria outros efeitos materialmente negativos sobre a PDG e as Cedentes ou sobre as obrigações da PDG e das Cedentes, nos termos deste Contrato e do Instrumento de Cessão Fiduciária;

- (v) o direito das Cedentes com relação aos Ativos Financeiros está e permanecerá livre e desembaraçado de quaisquer ônus, com exceção da garantia constituída sob este Contrato;
- (vi) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (a) qualquer contrato ou documento no qual sejam parte, nem resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos e, (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que estejam sujeitos ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;
- (vii) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor; e
- (viii) as procurações outorgadas pelas Cedentes, nos termos deste Contrato, são válidas e exeqüíveis de acordo com seus termos e conferem ao Agente Fiduciário os poderes nelas expressos, e as Cedentes não outorgaram ou outorgarão qualquer outra procuração ou documento semelhante.

5.2. As Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, obrigam-se a informar ao Agente Fiduciário, tão logo tenham conhecimento da ocorrência ou possibilidade de ocorrência de qualquer ato ou fato que possa vir a tornar inválida ou ineficaz qualquer uma de suas declarações prestadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

5.3. As Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, por meio da celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, responsabilizam-se pelos danos patrimoniais diretos e indiretos, devidamente comprovados, que venham a causar, decorrentes da prestação de declarações falsas, imprecisas ou incorretas no âmbito do presente Contrato. A obrigação de indenizar estabelecida nesta Cláusula permanecerá em vigor mesmo após o término deste Contrato.



SERIE AAA
REGISTRAR
E SEGURANÇA
26279



CLÁUSULA VI
REGISTRO

6.1. A PDG, às suas próprias expensas, registrará o presente Contrato e seus anexos, bem como averbará qualquer aditamento a este Contrato, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes. A PDG entregará ao Agente Fiduciário via original devidamente registrada deste Contrato ou do aditamento, quando for o caso, dentro de um prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento.

CLÁUSULA VII
PRAZO E EXTINÇÃO

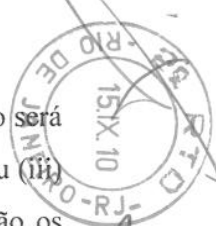
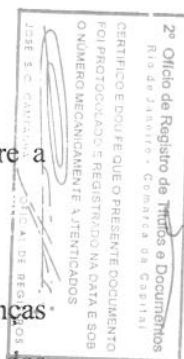
7.1. O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo ser rescindido ou resilido por qualquer das Partes até o pagamento e cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. As Cedentes serão responsáveis por todos os tributos e contribuições incidentes sobre a garantia ora prestada.

8.2. É intenção das Partes que o presente Contrato configure a expressão final das avenças havidas entre elas com relação a seu objeto e que configure a declaração completa e exclusiva dos seus termos e condições.

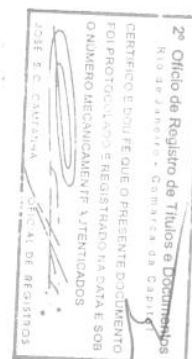
8.3. Qualquer notificação ou correspondência a ser enviada nos termos do presente Contrato será redigida no idioma português e será (i) entregue em mãos, (ii) enviada por correio registrado ou (iii) enviada por fac-símile. Os endereços e números de fac-símile para a entrega de avisos serão os seguintes:



SERIE AAA
REGISTRAR
É SEGURANÇA
220279

[Handwritten signature]

- (a) para a PDG:
PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte
Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco
CEP 22250-040
Rio de Janeiro, RJ
At.: Departamento Jurídico
- (b) para o Agente Fiduciário:
PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar
CEP 04538-132
São Paulo, SP
At.: Sra. Viviane Rodrigues
Fone: (11) 2172-2628
Fax: (11) 3078-7264
E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br
- (c) para a Administradora do Fundo:
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Avenida Paulista, 2300, 11º andar
CEP 01310-300
São Paulo, SP
At.: Sr. Sérgio Henrique Oliveira Bini
Telefone: (11) 3555-6350
Fac-símile: (11) 3555-9621
E-mail: sergio.bini@caixa.gov.br
- (d) para o Banco Depositário:
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Agência: AG0268/Santana
Rua Voluntários da Pátria, 1512
CEP 02010-300
São Paulo, SP



SERIE AAA
REGISTRAR
É SEGURANÇA

At.: Paulo Sérgio Barbosa
Telefone: (11) 3475-2901
Fax: (11) 3475-2900
E-mail: paulo.s.barbosa@caixa.gov.br

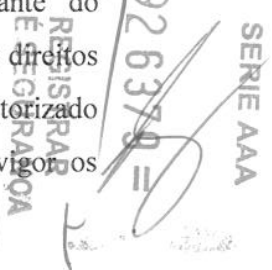
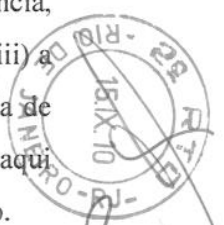
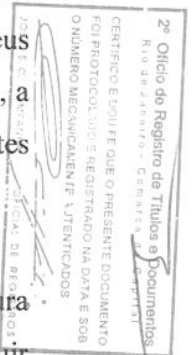
8.3.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

8.3.2. Para os fins do item 8.3.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via fac-símile ou via e-mail, ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que dele constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

8.4. Para os fins do presente Contrato, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, 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.

8.5. 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.

8.6. Fica assegurado ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante do Debenturista, o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, desde que para tanto autorizado pelo Debenturista, observados os termos e condições da Escritura, permanecendo em vigor os



PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Por: [Assinatura] Por: [Assinatura]
 Nome: Nome:
 Cargo: Cargo: **João Mallet**
Diretor

2º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIÃO: ADILSON WAGNER FIRMINO
 Pça Demétrio Ribeiro 17 - Copacabana - RJ - Fone: (021) 2275-0646
 Reconheço por **SEMELHANÇA** a(s) firma(s) de:

JOAO MIGUEL MALLET RACY FERREIRA+++++
 +++++
 Rio de Janeiro, 15 de Setembro de 2010. Conf. por _____
 Em testemunho _____ da verdade.

Emolumentos.	R\$3,83
Impostos.	R\$1,14
Total	R\$4,97



94-11044 - RODRIGO PEREIRA MARINHO-ESCREVENTE
 Para verificar a veracidade deste ato acesse <https://seuro.ti.ri.aov.br/selos/>

17º OFÍCIO DE NOTAS - Tabelião Carlos Alberto Firmo Oliveira
 Rua do Carmo 63 - Centro - Rio de Janeiro - RJ. Tel: 2107-9800

Reconheço por semelhança a firma de: CAUE CASTELLO VEIGA
 INNOCENCIO CARDOSO (Cod: 08718223C25A)
 Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2010. Conf. por: _____
 Em testemunho _____ da verdade.

Serventia	: 3,83
30% TJ+FUNDOS	: 1,14
Total	: 4,97

Carolina Imbuzeiro Fontes - Aut.



SERIE AAA
 926979 =
 REGISTRAR E SEGURANÇA

[Página de assinaturas 2 de 5 do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, datado de 31 de agosto de 2010]

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

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

Por: _____
Nome: **Flávio D. Aguetoni**
Cargo: **Procurador**

20º Tabelião
visto

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

reconheço por semelhança as firmas de: ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO e FLAVIO
WIEL AGUETONI, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 14 de setembro de 2010.
Em Teste da verdade. Cód. [-1227496015372132395588-1121]

RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE AUTORIZADO (Ord. 2ª Tabelião nº 10.000)
Telo(s): 2 Ato(s): 1077AA-0252213

Colégio Notarial do Brasil - SP
FIRMA Econômica 2
Estado de São Paulo
1077AA252213

20º cartório
TABELIÃO DE NOTAS
Renato Carlos de Souza
Escrivente Autorizado
Rua Joaquim Floriano, 889
(Capital)
SÃO PAULO

2º Ofício do Registro de Imóveis a Documetos
Rio de Janeiro - RJ
CERTIFICADO E DOUTOR QUE O PRESENTE DOCUMENTO
FOI PROTOCOLADO E REGISTRADO NA DATA E SOB
O NÚMERO MECANICAMENTE ATENTADOS
JOSE E. CALMON
DE REGISTROS

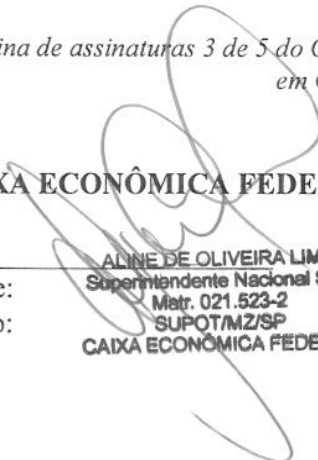
RJ - RIO DE JANEIRO - RJ
15.IX.10

SERIE AAA
926379
REGISTRAR
É SEGURANÇA

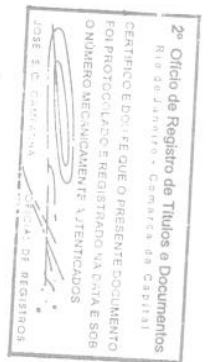
CONSULTORIA JURÍDICA
DE ACORDO
PLANNER

[Página de assinaturas 3 de 5 do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, datado de 31 de agosto de 2010]

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – ADMINISTRADORA DO FIDUCIÁRIO

Por: 
Nome: **ALINE DE OLIVEIRA LIMA**
Superintendente Nacional S.E.
Metr. 021.523-2
CARGO: **SUPOT/MZ/SP**
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Por: 
Nome: **ELIANA MOTTA**
Gerente Nacional
Metr. 031.507-0
CARGO: **GEPOT/MZ/SP**
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



SERIE AAA
926379
REGISTRAR E SEGURANÇA



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – BANCO DEPOSITÁRIO

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

ELIÃO DE NOTAS
Henrique
Teffi.

23º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP
R. Henrique Bernardino, 101 - Santana - CEP 02013-010 - Fone: (11) 2979-7089 / 2979-7979
Dr. GILBERTO AMARAL DE SOUZA TABELIÃO

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de
PAULO SERGIO BARBOSA
São Paulo, 13 de setembro de 2010. Vlr: R\$ 5,00
Em testemunho da verdade.
Eduardo A. Garcia - David F. de Macedo
Cesar H. da Silva - Luciana A. Guimarães -
Janayna C. de Oliveira - Escri. Autorizados
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE.
Horas: 15:18:21 L.

ARREN
Colegio Notarial
do Brasil - SP
FIRMA
Econômica 1
Estado de São Paulo
1046AA352846

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
Rio de Janeiro - Comarca de Capital
CERTIFICO: DOU FE QUE O PRESENTE DOCUMENTO
FOI PROTOCOLADO, REGISTRADO NA DATA E SOB
O NÚMERO MECANOGRAFICAMENTE AUTENTICADOS
JOSE B.C. COSTA JUNIOR
OFÍCIO DE REGISTROS

RTD
RIO DE JANEIRO - RJ
15.X.10

SERIE AAA
926379
REGISTRAR
E SEGURANÇA

CONSULTORIA JURÍDICA
DE ACORDO
PLANNER

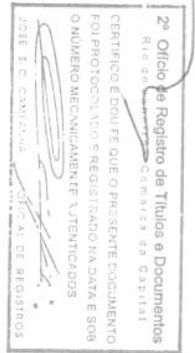
[Página de assinaturas 5 de 5 do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, datado de 31 de agosto de 2010]

TESTEMUNHAS:

Wilson Y. Akomune
Nome: Wilson Yago Akomune
RG: 44244791-7

Thiago Wscieklica
Nome: THIAGO WSCIEKLICA
RG: 25.023.421-X

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



SERIE AAA
L. 926379
REGISTRAR
E SEGURANÇA

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 das debêntures da 5ª emissão da PDG, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas com execução, inclusive aquelas do Agente Fiduciário para salvaguardar os direitos e interesses do Debenturista.
Amortização e pagamento de Juros:	Customizadas conforme <u>Anexo II</u>
Taxa de Juros:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, acrescida de um cupom inicial efetivo de 8,16% ao ano, base 252 dias úteis, observado o disposto na Escritura, sempre calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada período de capitalização, em consonância com as fórmulas de cálculo previstas na Escritura.
Despesas Reembolsáveis:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Banco Mandatário, Coordenador, Banco Depositário, Agente Fiduciário, assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, bem como custos relacionados



[Handwritten signature]

	procedimentos de registro na CVM e ANBID, registro em cartório e JUCESP.
Bens dados em garantia:	Os Ativos Financeiros representados por quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa, conforme definidos no Contrato

[Handwritten signature]

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos
 RIO DE JANEIRO - SEÇÃO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 CERTIFICA-SE QUE O PRESENTE DOCUMENTO FOI PROTOCOLADO E REGISTRADO NA DATA E SOB O NÚMERO MECANOGRAFIZADO E ATENCIONADO
 JOSE S. C. CARVALHO
 TITULAR DO REGISTRO

R.T.D. - RIO DE JANEIRO - RJ - 15.X.10

SERIE AAA
 REGISTRAR E SEGURANCA
 926379 =

[Handwritten signature]

ANEXO II
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures	
1º de fevereiro de 2011	1º de agosto de 2011
1º de fevereiro de 2012	1º de agosto de 2012
1º de fevereiro de 2013	1º de agosto de 2013
1º de fevereiro de 2014	1º de agosto de 2014
1º de fevereiro de 2015	1º de agosto de 2015

Datas de Pagamento de Principal	
1º de agosto de 2013	
1º de fevereiro de 2014	1º de agosto de 2014
1º de fevereiro de 2015	1º de agosto de 2015

[Handwritten signature]

2º Ofício da Registro de Títulos e Documentos
Rua de Janeiro - Comércio de Capital
CERTIFICO E DOU-TE QUE O PRESENTE DOCUMENTO
FOI PROTOCOLADO E REGISTRADO NA DATA E SOB
O NÚMERO MECANICAMENTE AUTENTICADOS
JOSE S.C. CARVALHO
SÍMBOLO DE REGISTROS

RIO DE JANEIRO - RJ - 15.X.10

[Handwritten signature]

SERIE AAA
9263194
REGISTRAR E SEGURANÇA
MUNICIPAL DE ACORDO PLANNER

ANEXO III
MODELO DE INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE BENS E ATIVOS FINANCEIROS EM GARANTIA

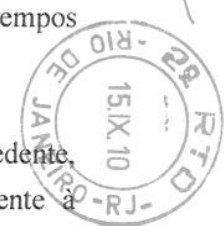
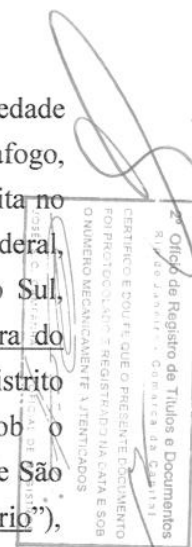
O presente Instrumento de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia (“Instrumento de Cessão Fiduciária”) é celebrado entre [SPE], [qualificação] (“Cedente”) e **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900 - 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato, representada na forma do seu contrato social, atuando na qualidade de representante do Debenturista (“Cessionária”) e, em conjunto com a Cedente, “Partes”).

CONSIDERANDO QUE:

A. Em 31 de agosto de 2010, PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, salão 201, parte - Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“PDG”), Cessionária, 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 o nº 00.360.305/0001-04 (“Administradora do Fundo”) e Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por sua Agência 0268 (Santana), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Voluntários da Pátria, nº 1.512 (“Banco Depositário”), celebraram o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia (ora designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “Contrato”);

B. Nos termos e condições do Contrato, certos Ativos Financeiros, de titularidade da Cedente, decorrentes da realização de Investimentos Permitidos, devem ser cedidos fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, para garantia das obrigações da PDG descritas no Contrato;

ASSIM, PORTANTO, as Partes concordam em celebrar o presente Instrumento de Cessão Fiduciária, com base nas seguintes Cláusulas:



Cláusula 1 – Definições. Para os fins deste instrumento, os termos em letras maiúsculas aqui utilizados, mas não definidos, terão os significados atribuídos a eles no Contrato.

Cláusula 2 – Cessão Fiduciária. A Cedente, neste ato, na forma do disposto no Contrato e nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, conforme alteradas, e do Código Civil (artigo 1.361 e seguintes, no que for aplicável), em caráter irrevogável e irretroatável, cede à Cessionária, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por ela.

Cláusula 3 – Adesão aos Termos do Contrato. A Cedente, neste ato, expressamente declara que adere a todos os termos e condições do Contrato, assumindo todas as suas obrigações ali previstas. Todos os termos e condições do Contrato consideram-se incorporados ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária, para todos os fins de direito.

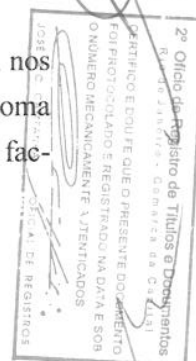
Cláusula 4 – Registro. O presente Instrumento de Cessão Fiduciária deverá ser registrado nos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documento das sedes das Partes, juntamente com o Contrato.

Cláusula 5 – Notificações. Qualquer notificação ou correspondência a ser enviada à Cedente, nos termos do presente Instrumento de Cessão Fiduciária e do Contrato, será redigida no idioma português e será (i) entregue em mãos, (ii) enviada por correio registrado ou (iii) enviada por fac-símile. O endereço para a entrega de avisos será o seguinte:

[Cedente]
[endereço]
At.: []

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Instrumento de Cessão Fiduciária fosse devidamente firmado em 2 (duas) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as 2 (duas) testemunhas identificadas abaixo.

[local], [data]



[CEDENTE]

Por: _____

Nome:

Cargo:

Por: _____

Nome:

Cargo:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Por: _____

Nome:

Cargo:

Por: _____

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

Nome:

RG:

