

2º RTD-RJ - 926380

Emol 342,59/Distrib 13,68/Ler 111/06 17,8  
Mútua/ACOTERJ 9,07/FETJ 71,25  
Lei 4.664/05 17,81 / Tot Emol (R\$) 472,24  
PARÂM Vias 2 / Nome(s) 4 / Págs 54  
Proc: Estr N / Averb N / Dilia



CONTRATO DE PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E DE DIREITOS SOBRE CONTAS BANCÁRIAS

ENTRE

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,<sup>1</sup>

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.,<sup>2</sup>

na qualidade de Agente Fiduciário,

atuando como representante e em benefício do Debenturista,

SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.,<sup>3</sup>

na qualidade de Agente de Garantia,

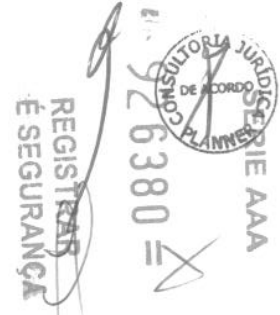
e

CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.,<sup>4</sup>

na qualidade de Auditor de Obras,



DATADO DE 31 DE AGOSTO DE 2010





B. a fim de garantir todas as Obrigações Garantidas, obrigações essas mais detalhadamente descritas no Anexo II a este Contrato, certas sociedades de propósito específico, subsidiárias da PDG, concordam, por meio de adesão a este Contrato, em ceder fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante e em benefício do Debenturista, certos direitos creditórios decorrentes da venda de unidades residenciais de empreendimentos imobiliários incorporados pelas referidas sociedades de propósito específico, bem como determinados direitos e valores a serem depositados em contas bancárias, de acordo com os termos e condições da Escritura e deste Contrato.

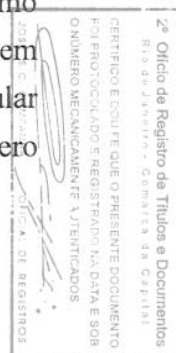
Assim, tendo em vista as premissas acima, as Partes têm entre si, justo e contratado, o quanto segue:

## CLÁUSULA I TERMOS DEFINIDOS

1.1. Definições. Todos os termos definidos neste Contrato terão os significados definidos no Anexo I a este Contrato, quando empregados em qualquer certificado, termo aditivo, termo de adesão ou qualquer outro documento elaborado ou entregue em conformidade com o presente instrumento. As definições que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

## CLÁUSULA II PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Cessão fiduciária de direitos creditórios e de direitos sobre contas bancárias. A fim de garantir o 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 II deste Contrato, para fins do artigo 1.362 do Código Civil e artigo 18 da Lei 9.514/97 (e as quais as Cedentes confirmam e reconhecem para todos os fins de direito), as Cedentes, em caráter irrevogável, cederão fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, a partir da adesão a este Contrato, mediante a celebração do Instrumento de Cessão Fiduciária, nos

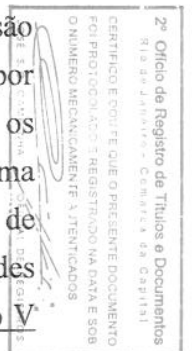


termos do artigo 18 da Lei 9.514/97 e do artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a redação dada pela Lei 10.931/04, todos os seus direitos, atuais e futuros, sobre:

- (a) os Recebíveis; e
- (b) as Contas Cedidas e os montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, quaisquer direitos de crédito das Cedentes em relação aos Bancos Depositários em virtude dos valores depositados nas Contas Cedidas).

2.2. Notificações e ciência da cessão. As Cedentes comprometem-se, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, a tomar todas as providências necessárias para assegurar que os Recebíveis sejam depositados exclusivamente nas suas respectivas Contas de Recebimento e para que os respectivos devedores tomem ciência da garantia prevista neste Contrato. Para tanto, as Cedentes obrigam-se a:

- (a) notificar a Caixa com relação à cessão fiduciária dos Recebíveis de Venda Associativos, na forma da notificação constante do item (a) do Anexo V deste Contrato;
- (b) conforme o caso, (i) notificar cada um dos adquirentes com relação à cessão fiduciária dos Recebíveis de Venda Tradicional, notificação esta que se dará por meio do envio de notificação com aviso de recebimento, em conjunto com os boletos a serem emitidos, informando a cessão fiduciária aqui avençada, na forma do item (b) do Anexo V deste Contrato; (ii) incluir em cada um dos contratos de compra e venda de imóveis ou outros instrumentos de alienação relativos a unidades originadoras de Recebíveis em Estoque, cláusula na forma do item (c) do Anexo V deste Contrato, por meio da qual o comprador expressamente toma ciência e consente com a cessão fiduciária ora avençada; ou (iii) praticar os atos necessários para que os adquirentes dos imóveis geradores dos Recebíveis assinem termo de ciência substancialmente na forma do item (d) do Anexo V deste Contrato; e
- (c) notificar e obter o expresso consentimento dos Bancos Depositários acerca da cessão fiduciária das Contas Cedidas (exceto pelas Contas de Aporte – Créditos Associativos), prevista neste Contrato, na forma da notificação constante do Anexo VI(a) deste Contrato; adicionalmente, com relação às Contas de Aporte – Créditos Associativos, notificar e obter o expresso consentimento da Caixa acerca da cessão



fiduciária de tais contas, prevista neste Contrato, na forma da notificação constante do Anexo VI(b) deste Contrato.

2.2.1. Sempre que uma Cedente celebrar um Instrumento de Cessão Fiduciária, os Bancos Depositários serão notificados, nos termos do Anexo VI(a) e/ou do Anexo VI(b) a este Contrato, conforme o caso, devendo assumir as obrigações e praticar os atos descritos em referida notificação com relação às Contas Cedidas.

### CLÁUSULA III ELEGIBILIDADE DOS RECEBÍVEIS

3.1. Verificação da Elegibilidade dos Recebíveis. A verificação da elegibilidade de Recebíveis será realizada pelo Agente de Garantia, o qual deverá receber da PDG, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, os documentos e as informações listados no Anexo 4.4.6.1 da Escritura, atualizados até o último dia do mês anterior.

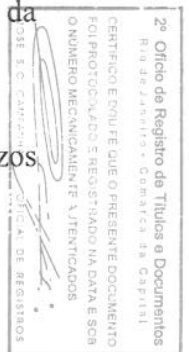
3.1.1. Com base (a) na análise dos documentos recebidos da PDG, listados no Anexo 4.4.6.1 da Escritura; (b) na Declaração do Auditor de Obras; e (c) na Declaração do Agente Fiduciário, o Agente de Garantia emitirá ao Agente Fiduciário declaração nos moldes da “Declaração 2”, constante do Anexo 3.9.2(ii) da Escritura.

3.1.1.1. A Declaração do Agente de Garantia será emitida na forma e nos prazos estabelecidos na Escritura.

### CLÁUSULA IV ÍNDICE DE COBERTURA MÍNIMO

4.1. Verificação do Índice de Cobertura Mínimo. Em cada Data de Verificação de Garantia, o Agente de Garantia verificará a composição dos Recebíveis dados em garantia, nos termos deste Contrato, para fins do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, de acordo com as disposições previstas na Escritura.

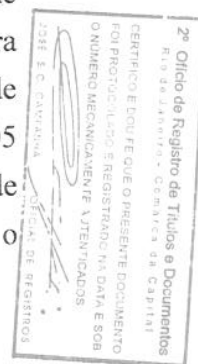
4.2. Necessidade de Aditamento ao Contrato. Caso a lista de Recebíveis apresentada pelas Cedentes em determinada Data de Verificação de Garantia venha a substituir ou de



qualquer forma alterar os Recebíveis listados nos respectivos Instrumentos de Cessão Fiduciária, as suas partes deverão, em um prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados da respectiva Data de Verificação de Garantia, providenciar para que os respectivos Instrumentos de Cessão Fiduciária sejam aditados e protocolados para registro nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos da sede das partes, de forma a refletir corretamente os Recebíveis dados em garantia, sem prejuízo das demais formalidades necessárias para a constituição da garantia sobre tais Recebíveis.

4.3. Descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo. Tendo o Agente Fiduciário verificado o não cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo, este deverá determinar a retenção dos recursos depositados em todas as Contas Cedidas, até que o Índice de Cobertura Mínimo seja cumprido, conforme determinado na Escritura.

4.4. Transferência dos Recebíveis. Uma vez que os Recebíveis tornem-se performados, mediante a construção das unidades vendidas, emissão do *habite-se* e entrega das chaves, a PDG poderá solicitar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, a liberação de tais recebíveis da cessão fiduciária, desde que a PDG esteja adimplente com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos termos da Escritura. Uma vez liberados, os Recebíveis não mais serão computados para fins do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e a PDG poderá efetuar a cessão dos Recebíveis então performados para terceiros, desde que sejam sempre observados os critérios para o cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo. Após recebimento da solicitação da PDG, o Agente Fiduciário terá 05 (cinco) dias úteis para formalizar a liberação de tais Recebíveis, mediante a assinatura de termo aditivo ao respectivo Instrumento de Cessão Fiduciária. Uma vez formalizada, o Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Garantia acerca de tal liberação.



#### CLÁUSULA V CONTAS CEDIDAS

5.1. Crédito de Recebíveis. Os recursos depositados nas Contas Cedidas ficarão sujeitos ao direito real de garantia a ser instituído por meio da assinatura do Instrumento de Cessão Fiduciária pelas Cedentes, sendo tal garantia regida pelos termos deste Contrato, até a efetiva liberação de referidos recursos nos termos deste Contrato e da Escritura.



REGISTRAR  
É SEGURANÇA

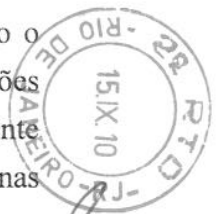
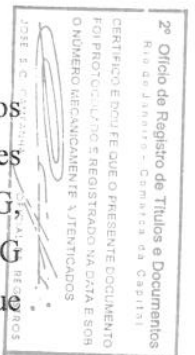
6380

## Contas de Recebimento Gerais

5.2. Crédito de recursos nas Contas de Recebimento Gerais. Todas as quantias devidas às Cedentes, por adquirentes das unidades imobiliárias originadoras dos Recebíveis de Venda Tradicional e Recebíveis em Estoque, serão direta e exclusivamente creditadas nas Contas de Recebimento Gerais. Para a aplicação de tais recursos em Investimentos Permitidos, os valores creditados nas Contas de Recebimento Gerais deverão ser transferidos às Contas Centralizadoras – SPEs, da qual, a critério da PDG, poderão ser transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG, à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – CHL ou à Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, para aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG, da Conta Investimento – Goldfarb, da Conta Investimento – CHL ou da Conta Investimento – PDG Co-Incorporação, se for o caso. As Partes concordam expressamente que as Cedentes não poderão realizar quaisquer movimentações dos valores depositados nas Contas de Recebimento Gerais, exceto (a) para transferência às suas respectivas Contas Centralizadoras – SPEs, para posterior realização de Investimentos Permitidos, mediante instruções das Cedentes aos Bancos Depositários, com cópia para o Agente Fiduciário; ou (b) com autorização expressa do Agente Fiduciário e de acordo com os termos do presente Contrato e da Escritura.

5.3. Liberação dos recursos das Contas de Recebimento Gerais. A liberação dos recursos das Contas de Recebimento Gerais para as Contas de Livre Movimento (inclusive aqueles que tenham sido transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG, à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – CHL e à Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, por meio das Contas Centralizadoras – SPEs) somente ocorrerá desde que cumpridas as condições descritas no item 4.4.5.1 e subitens da Escritura.

5.4. Atendimento parcial às condições suspensivas para liberação de recursos. Caso o Agente Fiduciário, após consulta ao Agente de Garantia, verifique que as condições suspensivas, previstas no item 5.3 acima e respectivos subitens, não foram integralmente atendidas de forma a possibilitar a liberação do montante total dos recursos depositados nas Contas de Recebimento Gerais, mas que foram apresentadas garantias suficientes para a liberação de parte dos recursos, poderá o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério notificar o Banco Depositário cabível informando os montantes passíveis de liberação, para que estes sejam transferidos às Contas de Livre Movimento.



926380

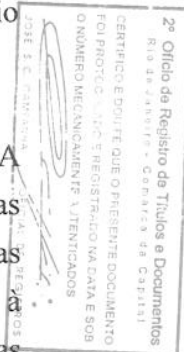
*Contas de Recebimento de Crédito Associativo*

5.5. Crédito de recursos nas Contas de Recebimento de Crédito Associativo. Todas as quantias devidas às Cedentes pela Caixa, com relação aos Recebíveis de Venda Associativos, serão direta e exclusivamente creditadas junto às respectivas Contas de Recebimento de Crédito Associativo. Para a aplicação de tais quantias em Investimentos Permitidos, os valores creditados nas Contas de Recebimento de Crédito Associativo deverão ser transferidos às Contas Centralizadoras – SPEs, de onde, a critério da PDG, poderão ser transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG, à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – CHL ou à Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, para aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG, da Conta Investimento – Goldfarb, da Conta Investimento – CHL ou da Conta Investimento – PDG Co-Incorporação, se for o caso. As Partes concordam expressamente que as Cedentes não poderão realizar quaisquer movimentações dos valores depositados nas Contas de Recebimento de Crédito Associativo, exceto (a) para transferência às suas respectivas Contas Centralizadoras – SPEs, para posterior realização de Investimentos Permitidos, mediante instruções das Cedentes aos Bancos Depositários com cópia para o Agente Fiduciário; ou (b) com autorização expressa do Agente Fiduciário e de acordo com os termos do presente Contrato e da Escritura.

5.6. Liberação dos recursos das Contas de Recebimento de Crédito Associativo. A liberação dos recursos das Contas de Recebimento de Crédito Associativo para as Contas de Livre Movimento (inclusive aqueles que tenham sido transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG, à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – CHL e à Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, por meio das Contas Centralizadoras – SPEs) somente ocorrerá desde que cumpridas as condições descritas no item 4.4.5.1 e subitens da Escritura.

*Contas de Aporte - Créditos Associativos*

5.7. Crédito de recursos nas Contas de Aporte - Créditos Associativos. Uma vez cumpridas todas as condições e respeitados os requisitos do item 4.15.3 e respectivos subitens da Escritura, às Contas de Aporte – Créditos Associativos poderão ser destinados recursos da Conta de Subscrição, de modo a compor a garantia exigida pela Caixa para complementação dos custos necessários para a construção dos Empreendimentos



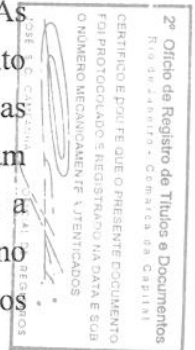
Financiados para os quais tenham sido contratadas operações de financiamento na modalidade Crédito Associativo. Respeitados os termos dos Instrumentos de Conta Vinculada, sobre os recursos depositados nas Contas de Aporte – Créditos Associativos incidirá o direito real de garantia previsto na Cláusula II acima, sendo tal garantia regida pelos termos deste Contrato.

5.8. Liberação dos recursos das Contas de Aporte - Créditos Associativos. Os recursos depositados nas Contas de Aporte – Créditos Associativos, uma vez que tenham sido liberados às Cedentes, de acordo com os termos dos Instrumentos de Conta Vinculada, deverão ser direcionados exclusivamente para a Conta de Recebimento de Créditos Associativos detida pela Cedente responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento Financiado para o qual foram alocados os valores depositados na Conta de Aporte – Créditos Associativos, de onde deverão ser transferidos exclusivamente para a Conta Centralizadora – SPE detida pela mesma Cedente. As Cedentes não poderão realizar quaisquer movimentações dos valores depositados nas Contas de Aporte – Créditos Associativos, exceto de acordo com os termos dos Instrumentos de Conta Vinculada, deste Contrato e da Escritura.

5.9. Transferência dos recursos para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida. As Partes concordam que, uma vez verificada a ocorrência da decretação de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário notificará o Itaú e a Caixa, por escrito, com cópia para as Cedentes, de forma a instruir que todos os valores depositados nas Contas Cedidas sejam transferidos automaticamente para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, para a amortização antecipada e compulsória do saldo devedor das Debêntures, ressalvados, no caso das Contas de Aporte – Créditos Associativos, os valores que estejam vinculados nos termos dos Instrumentos de Conta Vinculada.

5.10. Liberação dos Recursos das Contas Cedidas. Além das hipóteses expressamente previstas neste Contrato, os recursos depositados nas Contas Cedidas apenas poderão ser liberados após a liquidação total das Obrigações Garantidas.

5.11. Autorização das Cedentes. As Cedentes autorizarão expressamente os Bancos Depositários, desde logo, de forma irrevogável e irretratável, a fornecer ao Agente Fiduciário, mensalmente ou sempre que lhe for solicitado pelo próprio Agente Fiduciário, os extratos bancários das Contas Cedidas mantidas junto aos respectivos Bancos

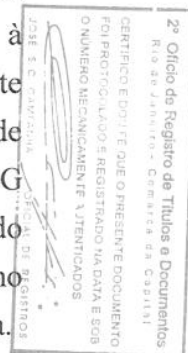


Depositários, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto deste Contrato.

## CLÁUSULA VI REQUISITOS LEGAIS

6.1. Registro. A PDG, às suas próprias expensas, registrará o presente Contrato e seus anexos e todos os Instrumentos de Cessão Fiduciária sob ele assinados, bem como averbará qualquer aditamento a este Contrato e a todos os Instrumentos de Cessão Fiduciária sob ele assinados, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes. A PDG apresentará ao Agente de Garantia e entregará ao Agente Fiduciário via original do presente Contrato e de seus aditamentos, quando for o caso, devidamente registrados, dentro de um prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento ou do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme o caso.

6.2. Requisitos Legais Adicionais. A PDG deverá cumprir e fazer com que as Cedentes cumpram qualquer outro requerimento legal que venha a ser aplicável e necessário à integral preservação dos direitos constituídos no presente Contrato em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, fornecendo ao Agente de Garantia e ao Agente Fiduciário a comprovação de tal cumprimento. Em especial, a PDG deverá fornecer ao Agente de Garantia e ao Agente Fiduciário evidência satisfatória do envio das notificações ou assinatura dos termos referidos no item 2.2 deste Contrato, no prazo de 15 (quinze) dias da celebração dos respectivos Instrumentos de Cessão Fiduciária.



## CLÁUSULA VII INADIMPLEMENTO

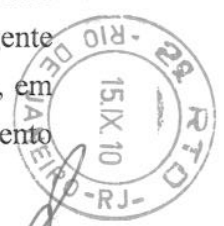
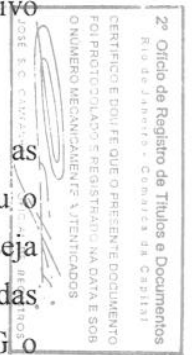
7.1. Condições ao Exercício da Garantia. A Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, poderá exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista neste Contrato e nos Instrumentos de Cessão Fiduciária, uma vez ocorrido o Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura.



7.2. Direitos da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista. Uma vez ocorrida a condição referida no item 7.1 acima, e sem prejuízo dos demais direitos estabelecidos neste Contrato e na Escritura, a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, terá direito de utilizar os valores depositados nas Contas Cedidas para liquidação das Obrigações Garantidas. Nessa situação, a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3.º do artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a redação dada pela Lei 10.931/04, do artigo 19, IV, da Lei 9.514/97 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

- (i) o direito de utilizar os valores depositados nas Contas Cedidas para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) o direito de reter os valores depositados nas Contas Cedidas a título de garantia das Obrigações Garantidas vincendas, para posteriormente destinar tais valores à redução das Obrigações Garantidas, quando devidas; e
- (iii) o direito de alienar a terceiros os direitos fiduciariamente cedidos, seja por meio de execução judicial ou de alienação particular (venda amigável), a critério exclusivo do Agente Fiduciário.

7.2.1. Em caso de venda particular (amigável) dos direitos fiduciariamente cedidos, as Cedentes renunciam ao direito de propor qualquer reclamação contra a Cessionária ou o Debenturista, caso o preço pelo qual determinado direito venha a ser transferido seja inferior ao preço que poderia ter sido obtido em leilão judicial ou inferior ao valor total das Obrigações Garantidas ou ao preço de mercado de tal direito. Fica assegurado à PDG o direito de preferência na aquisição dos direitos fiduciariamente cedidos por valor equivalente ao maior valor oferecido por terceiro adquirente. Para tanto, deverá o Agente Fiduciário notificar a PDG informando o valor da maior oferta recebida para que esta, em um prazo de 02 (dois) dias úteis, exerça o seu direito mediante a realização do pagamento em favor do Debenturista.



REGISTRAR E SEGURANÇA  
ERIE AAA

CLÁUSULA VIII  
PROCURAÇÕES

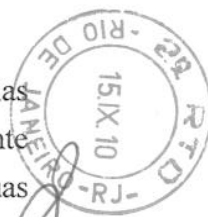
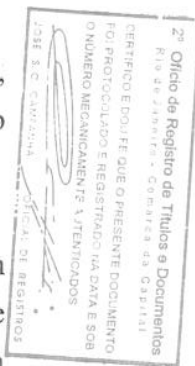
8.1 Procuração outorgada pela PDG. A PDG, em caráter irrevogável e irretratável, para atendimento das obrigações aqui previstas, nomeia a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seu bastante procurador, para praticar atos relacionados ao objeto deste Contrato, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, e para tanto, na presente data, firmou e entregou à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, procuração substancialmente na forma do Anexo III do presente Contrato.

8.2 Procuração outorgada pelas Cedentes. As Cedentes, aderindo aos termos e condições do presente Contrato, mediante celebração de Instrumento de Cessão Fiduciária, nomearão a Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seu bastante procurador, nos mesmos termos da Cláusula 8.1 acima e substancialmente na forma do Anexo C ao Anexo VII do presente Contrato.

CLÁUSULA IX  
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações e Garantias da PDG e das Cedentes. A PDG e/ou cada Cedente (esta, por meio da assinatura do seu respectivo Instrumento de Cessão Fiduciária), conforme o caso, declara e garante às demais Partes que:

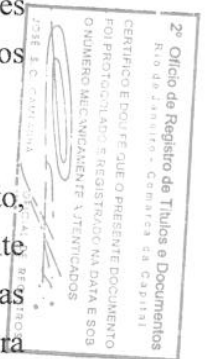
- (i) a PDG é sociedade por ações devidamente constituída e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil e as Cedentes são sociedades de responsabilidade limitada ou sociedades por ações, devidamente constituídas e com existência válida em conformidade com as leis do Brasil;
- (ii) a PDG 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 constitui obrigação válida da PDG e das Cedentes, contra elas exequível em conformidade com seus termos;



REGISTRAR  
SEGURANÇA

6380

- (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) os Bancos Depositários são as únicas instituições contratadas e com poderes para realizar a arrecadação e direcionamento dos Recebíveis e as Cedentes não outorgaram ou outorgarão qualquer outra procuração ou documento semelhante, nem assinaram ou assinarão qualquer outro instrumento ou contrato com relação aos Recebíveis, incluindo, dentre outros, todas as receitas e juros devidos às Cedentes, assim como todo o dinheiro em espécie, cheques, transferências eletrônicas e qualquer outra forma de pagamento devido às ou recebido pelas Cedentes com relação aos Recebíveis;
- (vi) o direito das Cedentes com relação aos Recebíveis e aos valores depositados nas Contas Cedidas estão e permanecerão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, com exceção da garantia constituída sob este Contrato e ressalvadas as disposições dos Instrumentos de Conta Vinculada com relação às Contas de Aporte – Créditos Associativos;
- (vii) as procurações outorgadas pela PDG e pelas Cedentes, nos termos deste Contrato, são válidas e exequíveis de acordo com seus termos e conferem ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, os poderes nelas expressos, e a PDG e as Cedentes não outorgaram ou outorgarão qualquer outra procuração ou documento semelhante, nem assinaram ou assinarão qualquer outro instrumento ou contrato com relação aos Recebíveis e às Contas Cedidas;
- (viii) 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; e



REGISTRAR E SEGURANÇA  
SERIE AAA  
926380 =

- (ix) 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.

CLÁUSULA X  
OBRIGAÇÕES DE FAZER

10.1. Obrigações de Fazer da PDG e das Cedentes. Sem prejuízo das demais obrigações da PDG e das Cedentes nos termos deste Contrato e da Escritura, a PDG e cada Cedente (esta por meio de adesão aos termos e condições deste Contrato, mediante a assinatura do Instrumento de Cessão Fiduciária), concordam que, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (i) de tempos em tempos, às expensas da PDG, celebrarão ou farão com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, para o aperfeiçoamento ou proteção da cessão fiduciária prevista neste Contrato ou para permitir sua execução, assegurar a legalidade, validade, exeqüibilidade e força probatória do presente Contrato;
- (ii) manterão a cessão fiduciária prevista no presente Contrato e em cada Instrumento de Cessão Fiduciária como ônus de primeiro grau e exeqüível, bem como protegerão e defenderão seu direito aos valores depositados nas Contas Cedidas contra todos e quaisquer pleitos ou ações;
- (iii) sem prejuízo do disposto acima, genericamente, informarão ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, com cópia ao Agente de Garantia por escrito, prontamente após tomar conhecimento da ocorrência, de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste Contrato; e
- (iv) praticarão todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato e dos Instrumentos de Cessão Fiduciária.



REGISTRAR  
E SEGUARANÇA

926380

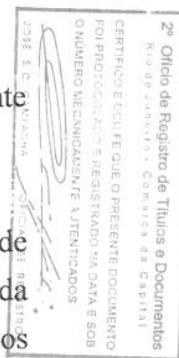
10.2. Obrigações de Fazer do Agente de Garantia. Sem prejuízo das demais obrigações do Agente de Garantia nos termos deste Contrato, o Agente de Garantia concorda em, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (i) observar e cumprir fielmente e tempestivamente com suas obrigações e atribuições conforme previstas na Escritura;
- (ii) obter, observar em todos os seus aspectos relevantes e manter em vigor (ou, quando apropriado, imediatamente renovar) todas as licenças, aprovações e/ou consentimentos perante todos os órgãos e/ou autoridades governamentais da esfera federal, estadual e/ou municipal, sejam elas da administração pública direta ou indireta e de terceiros, conforme requerido pela lei brasileira, necessários para cumprir com as suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- (iii) informar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, sobre os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou (até onde seja do seu conhecimento) iminente contra si, que cause ou que se espere razoavelmente que possa causar um efeito adverso relevante no cumprimento das obrigações previstas neste Contrato; e
- (iv) praticar todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato.

10.2.1. Remuneração do Agente de Garantia. Será devida ao Agente de Garantia, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem termos da Escritura e deste Contrato, uma remuneração, às expensas da PDG, a ser paga nos termos acordados com o Agente de Garantia.

10.2.1.1. A remuneração não inclui despesas com viagens, estadias e publicações necessárias ao exercício das atribuições do Agente de Garantia, durante ou após a implantação do serviço. A PDG será responsável pelo reembolso de tais despesas, mediante apresentação dos respectivos recibos.

10.3. Obrigações de Fazer do Auditor de Obras. Sem prejuízo das demais obrigações do Auditor de Obras nos termos deste Contrato, o Auditor de Obras concorda em, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:



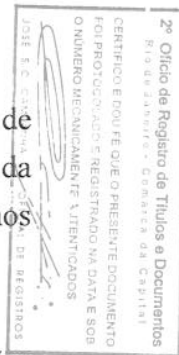
- (i) observar e cumprir fielmente e tempestivamente com suas obrigações e atribuições conforme previstas na Escritura;
- (ii) obter, observar em todos os seus aspectos relevantes e manter em vigor (ou, quando apropriado, imediatamente renovar) todas as licenças, aprovações e/ou consentimentos perante todos os órgãos e/ou autoridades governamentais da esfera federal, estadual e/ou municipal, sejam elas da administração pública direta ou indireta e de terceiros, conforme requerido pela lei brasileira, necessários para cumprir com as suas obrigações decorrentes deste Contrato;
- (iii) informar o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, sobre os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou (até onde seja do seu conhecimento) iminente contra si, que cause ou que se espere razoavelmente que possa causar um efeito adverso relevante no cumprimento das obrigações previstas neste Contrato; e
- (iv) praticar todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente Contrato.

10.3.1 Remuneração do Auditor de Obras. Será devida ao Auditor de Obras, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem termos da Escritura e deste Contrato, uma remuneração, às expensas da PDG, a ser paga nos termos acordados com o Auditor de Obras.

10.3.1.1. A remuneração não inclui despesas com viagens, estadias e publicações necessárias ao exercício das atribuições do Auditor de Obras, durante ou após a implantação do serviço. A PDG será responsável pelo reembolso de tais despesas, mediante apresentação dos respectivos recibos.

CLÁUSULA XI  
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Prioridade Absoluta da Garantia. As Cedentes, por meio de adesão aos termos e condições deste Contrato, mediante a assinatura do Instrumento de Cessão Fiduciária,



concordam que a garantia prevista neste Contrato sobre os valores depositados nas Contas de Recebimento será constituída e deverá ser mantida como prioritária.

11.2. Prazo de Vigência. Este Contrato permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

11.3. Lei de Regência. O presente Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

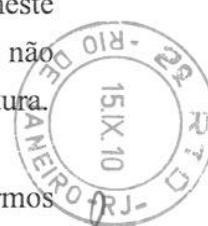
11.4. Foro. Fica eleito o foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato e para a execução das obrigações aqui previstas.

11.5. Independência entre as Cláusulas. Qualquer disposição do presente Contrato que venha a ser considerada inválida ou inexecutável não afetará as demais disposições aqui contidas, as quais permanecerão válidas e em pleno vigor e eficácia.

11.6. Execução Específica. A PDG e as Cedentes (estas por meio de adesão aos termos e condições deste Contrato, mediante a assinatura do Instrumento de Cessão Fiduciária) reconhecem e concordam que todas e quaisquer de suas obrigações assumidas ou que lhes venham a ser imputadas, nos termos do presente instrumento, estão sujeitas a execução específica, em conformidade com o artigo 461 do Código de Processo Civil Brasileiro, e demais disposições aplicáveis.

11.7. Ausência de Renúncia. Qualquer atraso ou omissão das Partes em exercer seus poderes ou direitos decorrentes deste Contrato não implicará nem deverá ser interpretada como uma renúncia ou um aditamento a este Contrato. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos, podendo ser exercidos individual ou simultaneamente, e não excluem quaisquer outros direitos ou ações previstos em lei, neste Contrato ou na Escritura.

11.8. Notificações. Qualquer notificação ou correspondência a ser enviada nos termos do presente instrumento será redigida no idioma português e será (i) entregue em mãos; (ii) enviada via correio registrado; ou (iii) enviada via fac-símile. Os endereços e números de fac-símile para a entrega de avisos serão, para as Cedentes, os especificados por estas quando da assinatura dos Instrumentos de Cessão Fiduciária, e, para a PDG e demais Partes deste Contrato, os seguintes:



**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

**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

**Para o Agente de Garantia:**

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**

SHS QD 06 CJ A BLOCO A SALA 106

CEP 70316312

Brasília, DF

At.: Sra. Marcelita Marinho – Diretora Técnica

Telefone: (61) 3326-0820

E-mail: [marcelita@sscore.com.br](mailto:marcelita@sscore.com.br) / [sscore@sscore.com.br](mailto:sscore@sscore.com.br)

**Para o Auditor de Obras:**

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**

Avenida das Américas, nº 700 – Bloco 6, sala 133

CEP 22640-100

Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Jacques Benchimol

Tel: (21) 2132-7773

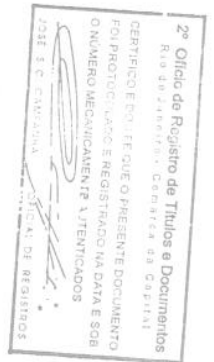


11.9. Aditamentos. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes fizeram com que o presente Contrato fosse devidamente firmado em 04 (quatro) vias de igual teor, por seus representantes, juntamente com as duas testemunhas identificadas abaixo.

São Paulo, 31 de agosto de 2010.

*[assinaturas iniciam-se na página seguinte]*



SERIE AAA  
REGISTRAR  
É SEGURANÇA  
926380

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Por: [assinatura] Por: [assinatura]  
 Nome: Nome: **João Mallet**  
 Cargo: Cargo: **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.gov.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:087181C84977)

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2010. Conf. por \_\_\_\_\_

Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade. Serventia : 3,80  
 30% TJ+FUNDOS : 1,14  
 Total : 4,94

Carolina Imbuzeiro Fontes - Aut.



SERIE AAA  
 REGISTRAR E SEGURANÇA  
 926380

[Handwritten signature]

[Página de assinaturas 2 de 5 do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010]

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

Por: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

**Artur M. de Figueiredo**  
Diretor

Por: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

**Flávio D. Aguetoni**  
Procurador

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 DANIEL AGUETONI, em documento com valor econômico, dou fé.  
São Paulo, 14 de setembro de 2010.  
Em Teste da verdade. Ed. 1227676916042732373088-11211

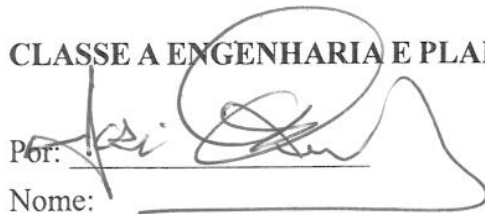
RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE AUTORIZADO (Std 2: Total R\$ 10,00)  
Selo(s): 2. Ato(s): 1077AA-0252239



SERIE AAA  
926380  
REGISTRAR E SEGURANÇA



**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**

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

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

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: JOSE OKSENBERG  
 (Cod: 087184F11A00)  
 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  
 926380  
 REGISTRAR  
 É SEGURANÇA

[Página de assinaturas 5 de 5 do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos  
Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010]

TESTEMUNHAS:

William Y. Akerman  
Nome: William Yusep Akerman  
RG: 44244791-7

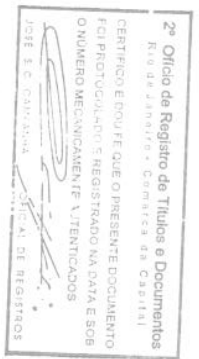
Thiago Wscielica  
Nome: THIAGO WSCIELICA  
RG: 29029.411-X



SERIE AAA  
REGISTRAR E SEGURANÇA  
226320

*[Handwritten signature]*

ANEXO I  
DEFINIÇÕES



SERIE AAA  
926380 =  
REGISTRAR  
É SEGURANÇA

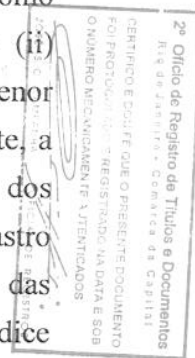
**DEFINIÇÕES APLICÁVEIS À ESCRITURA DE EMISSÃO, AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS E AO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DAS CONTAS DA PDG, DA GOLDFARB, DA PDG CO-INCORPORAÇÃO E DA CHL**

“AGD” significa Assembléia Geral de Debenturista.

“AGE” significa Assembléia Geral Extraordinária da Emissora.

“Agência Classificadora de Risco” significa a Standard & Poor’s.

“Agente de Garantia” significa a SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A., empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência na análise de crédito imobiliário, sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, a qual será responsável por: (a) analisar o crédito dos promissários compradores e compradores de unidades habitacionais dos Empreendimentos Financiados, e de empreendimentos que não sejam Empreendimentos Financiados, cujos direitos de crédito sejam utilizados para compor o Índice de Cobertura Mínimo, nos termos do item 4.4.11(iii) da Escritura; (b) com relação aos Empreendimentos Financiados, informar o valor acumulado de comercialização de (i) unidades enquadradas como habitação popular, conforme Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04; e de (ii) unidades com valor de comercialização não enquadrado como habitação popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH; (c) emitir, mensalmente, a Declaração do Agente de Garantia; (d) apurar o percentual de comercialização dos Empreendimentos Financiados, do VGV Total, bem como do VGV SFH; (e) verificar o lastro dos Recebíveis; (f) acompanhar o pagamento das prestações devidas pelos adquirentes das unidades habitacionais, cujos Recebíveis estejam vinculados à Emissão; e (g) calcular o Índice de Cobertura Mínimo.



“Agente Fiduciário” significa o Planner Trustee DTVM Ltda..

“ANBIMA” significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Auditor de Obras” significa a Classe A Engenharia e Planejamento Ltda., empresa com reconhecida capacidade técnica e experiência no setor de construção civil, sugerida pela Emissora e aprovada pelo Debenturista, responsável: (i) pela análise e validação do Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiados; (ii) pela verificação e validação dos



Custos de Produção das obras dos Empreendimentos Financiados; (iii) pela análise e validação do método construtivo de cada Empreendimento Financiado; (iv) pela emissão de parecer a respeito da adequação do Custo de Produção e do método construtivo dos Empreendimentos Financiados aos padrões da Caixa, parecer esse que deverá ser enviado pela Emissora ao Agente Fiduciário quando da solicitação da primeira liberação dos recursos oriundos da Emissão para cada Empreendimento Financiado; e (v) pela verificação e validação da evolução física das obras dos Empreendimentos Financiados, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro, apurando eventuais atrasos.

“**Banco Mandatário**” significa o Banco Itaú S.A.

“**Bancos Depositários**” significa (i) o Itaú, onde serão abertas e mantidas as Contas de Recebimento Gerais; e (ii) a Caixa, onde serão abertas e mantidas a Conta de Subscrição, a Conta Investimento – Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, as Contas de Aporte – Créditos Associativos, as Contas de Recebimento Gerais, as Contas de Recebimento de Créditos Associativos, a Conta Recebíveis - PDG, a Conta Investimento – PDG, as Contas Investimento – SPEs, as Contas Centralizadoras – SPEs, a Conta Recebíveis – Goldfarb, a Conta Investimento – Goldfarb, a Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, a Conta Investimento – PDG Co-Incorporação, a Conta Recebíveis – CHL e a Conta Investimento – CHL.

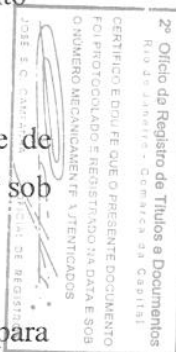
“**Caixa**” significa a Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.

“**Cedentes**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, as SPEs; e, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, a PDG, a Goldfarb, a PDG Co-Incorporação e a CHL.

“**Cessionária**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista.

“**CETIP**” significa a CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

“**CHL**” significa a CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A.



“**Código Civil**” significa a Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos.

“**Código de Processo Civil Brasileiro**” significa a Lei Federal n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada de tempos em tempos.

“**Coordenador**” significa o Banco Votorantim S.A.

“**Conta de Pagamento do Serviço da Dívida**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária. Nesta conta será efetuado o depósito dos valores: (i) destinados ao cumprimento das obrigações de pagamento da Emissora sob a Escritura de Emissão; e (ii) transferidos das Contas de Recebimento, das Contas Centralizadoras – SPEs, da Conta Recebíveis – PDG, da Conta Recebíveis – Goldfarb, da Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação e da Conta Recebíveis – CHL, em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

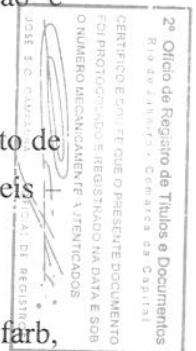
“**Conta de Subscrição**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária. Nesta conta será efetuado o depósito dos valores decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures pelo Debenturista.

“**Conta Investimento – CHL**” significa a conta investimento, de titularidade da CHL, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta Recebíveis CHL para a aplicação em Investimentos Permitidos.

“**Conta Investimento – Goldfarb**” significa a conta investimento, de titularidade da Goldfarb, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta Recebíveis - Goldfarb para a aplicação em Investimentos Permitidos.

“**Conta Investimento – PDG**” significa a conta investimento, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta Recebíveis – PDG para a aplicação em Investimentos Permitidos.

“**Conta Investimento – PDG Co-Incorporação**” significa a conta investimento, de titularidade da PDG Co-Incorporação, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação para a aplicação em Investimentos Permitidos.



“**Conta Investimento – Subscrição**” significa a conta investimento, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos da Conta de Subscrição para a aplicação em Investimentos Permitidos.

“**Conta Recebíveis – CHL**” significa a conta corrente, de titularidade da CHL, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – CHL.

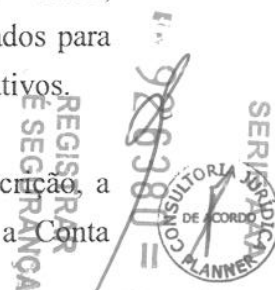
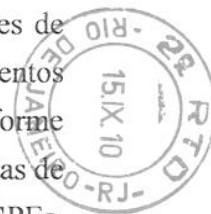
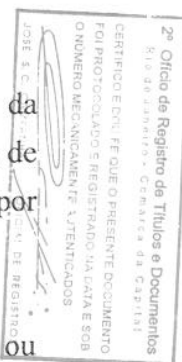
“**Conta Recebíveis – Goldfarb**” significa a conta corrente, de titularidade da Goldfarb, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – Goldfarb.

“**Conta Recebíveis - PDG**” significa a conta corrente, de titularidade da Emissora, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG.

“**Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação**” significa a conta corrente, de titularidade da PDG Co-Incorporação, objeto de cessão fiduciária, destinada exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs para a aplicação em Investimentos Permitidos, por meio da Conta Investimento – PDG Co-Incorporação.

“**Contas de Aporte – Créditos Associativos**” significa as contas mantidas pela Emissora ou pelas SPEs junto à Caixa, em que são depositados os valores advindos da Conta de Subscrição, exigidos pela Caixa como garantia à construção dos empreendimentos sujeitos a operações de financiamento na modalidade Crédito Associativo, contratadas para os Empreendimentos Financiados, devendo seguir as regras da matriz de conjugação do Crédito Associativo, conforme definidas pela Caixa, e cujos recursos deverão ser direcionados exclusivamente para as Contas de Recebimento de Créditos Associativos e, em seguida, para as Contas Centralizadoras – SPEs, detidas pelas SPEs responsáveis pelo desenvolvimento dos Empreendimentos Financiados para os quais foram alocados os valores depositados nas Contas de Aporte – Créditos Associativos.

“**Contas Cedidas**” significa: (a) para fins da Escritura de Emissão, a Conta de Subscrição, a Conta Investimento - Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta

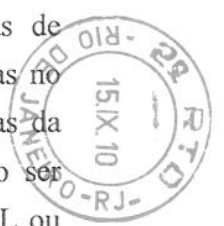
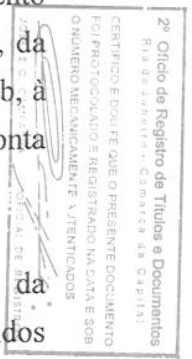


Recebíveis - PDG, a Conta Investimento – PDG, a Conta Recebíveis – Goldfarb, a Conta Investimento – Goldfarb, a Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, a Conta Investimento – PDG Co-Incorporação, a Conta Recebíveis - CHL, a Conta Investimento – CHL, as Contas de Recebimento, as Contas Centralizadoras – SPEs, as Contas Investimento – SPEs e as Contas de Aporte – Créditos Associativos; (b) para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, as Contas de Recebimento, as Contas Centralizadoras – SPEs, as Contas Investimento – SPEs e as Contas de Aporte – Créditos Associativos; e (c) para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, a Conta de Subscrição, a Conta Investimento - Subscrição, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, a Conta Recebíveis – PDG, a Conta Investimento – PDG, a Conta Recebíveis – Goldfarb, a Conta Investimento – Goldfarb, a Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, a Conta Investimento – PDG Co-Incorporação, a Conta Recebíveis - CHL, a Conta Investimento – CHL e as Contas de Aporte – Créditos Associativos.

“**Contas Centralizadoras – SPEs**” significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento de recursos das Contas de Recebimento para transferência à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – PDG, à Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, à Conta Recebíveis - CHL ou às Contas Investimento - SPEs, e posterior aplicação em Investimentos Permitidos (no caso da Goldfarb, da PDG, da PDG Co-Incorporação e da CHL, por meio de transferência à Conta Investimento – Goldfarb, à Conta Investimento – PDG, à Conta Investimento – PDG Co-Incorporação e à Conta Investimento – CHL, respectivamente).

“**Contas de Livre Movimento**” significa as contas correntes de titularidade da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação, da CHL ou das SPEs, para as quais poderão ser transferidos os valores da Conta de Subscrição, da Conta Recebíveis – PDG, da Conta Recebíveis – Goldfarb, da Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação, Conta Recebíveis – CHL, das Contas de Recebimento e das Contas Centralizadoras – SPEs, observadas as condições determinadas no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, no Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL e na Escritura, e que poderão ser livremente movimentadas pela PDG, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL ou pelas SPEs, conforme o caso.

“**Contas de Recebimento**” significa as Contas de Recebimento Gerais e as Contas de Recebimento de Créditos Associativos, consideradas em conjunto.



“**Contas de Recebimento de Créditos Associativos**” significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento dos Recebíveis de Venda Associativos.

“**Contas de Recebimento Gerais**” significa as contas correntes, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas exclusivamente ao recebimento dos Recebíveis, com exceção dos Recebíveis de Venda Associativos.

“**Contas Investimento**” significa a Conta Investimento – Subscrição, a Conta Investimento – PDG, a Conta Investimento – Goldfarb, a Conta Investimento – PDG Co-Incorporação, a Conta Investimento – CHL e as Contas Investimento – SPEs, consideradas em conjunto.

“**Contas Investimento – SPEs**” significa as contas investimento, de titularidade das SPEs, objeto de cessão fiduciária, destinadas ao recebimento de recursos das Contas Centralizadoras – SPEs e aplicação de tais recursos em Investimentos Permitidos.

“**Contrato**” significa, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, o próprio Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos; e, para fins do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, o próprio Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL.

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
Rio de Janeiro - Centro da Cajuísi  
CERTIFICADO E DOUTRE QUE O PRESENTE DOCUMENTO  
FOI PROTOCOLADO E REGISTRADO NA DATA E SOB  
O NÚMERO MECANOGRAFADO E JUNTADOS  
JULIANA C. CARVALHO  
TITULO DE REGISTRO

“**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas**” significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avenças, a ser celebrado entre Emissora e demais sócios das SPEs, cada SPE (por meio de termo de adesão) e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, para formalização da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações ou quotas de emissão das SPEs, pela Emissora e demais sócios das SPEs, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista.

“**Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL**” significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos sobre Contas Bancárias, conforme aditado, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas e cedente, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL, apenas na qualidade de cedentes, Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, Agente de Garantia e Auditor de Obras, para formalização da cessão fiduciária (i) dos direitos da Emissora relativos aos valores depositados na Conta de Subscrição, na Conta Investimento - Subscrição, na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, na Conta Recebíveis – PDG, na Conta

RIO DE JANEIRO  
15/11/2011

926300 =  
REGISTRAR E REGISTRO  
SEMPRE APLICAR  
DE ACORDO  
PLANNER

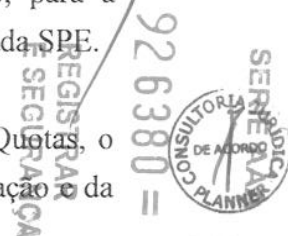
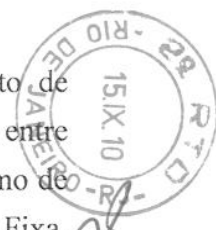
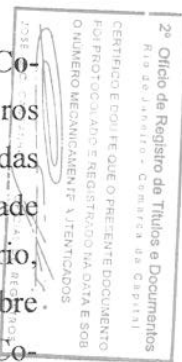
Investimento – PDG e nas suas respectivas Contas de Aporte – Créditos Associativos; (ii) da cessão fiduciária dos direitos da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb e na Conta Investimento – Goldfarb; (iii) da cessão fiduciária dos direitos da PDG Co-Incorporação relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação e na Conta Investimento – PDG Co-Incorporação; e (iv) da cessão fiduciária dos direitos da CHL relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis – CHL e na Conta Investimento – CHL.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos”** ou **“Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária”** significa o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas, Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, Agente de Garantia e Auditor de Obras, ao qual cada SPE aderirá, por meio da assinatura de um termo de adesão, para formalização da cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados, bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Investimento – SPEs, Contas Centralizadoras – SPEs e Contas de Aporte – Créditos Associativos.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL”** significa o Contrato de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, conforme aditado, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas e cedente, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL, apenas na qualidade de cedentes, Caixa, na qualidade de administrador do Fundo de Renda Fixa, e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, para a constituição de garantia sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL.

**“Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs”** significa o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Bens e Ativos Financeiros em Garantia, a ser celebrado entre Emissora, na qualidade de devedora das obrigações garantidas, cada SPE (por meio de termo de adesão), na qualidade de cedente, Caixa, na qualidade de administrador do Fundo de Renda Fixa, e Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista e cessionário, para a constituição de garantia sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos de cada SPE.

**“Contratos de Garantia”** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, o Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da



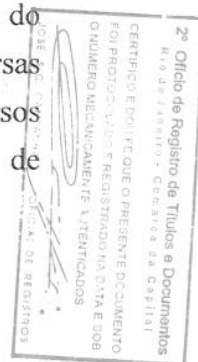
CHL, o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL, e o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs.

“**Controladas Relevantes**” significa as seguintes controladas da Emissora: Goldfarb e CHL.

“**Covenants Financeiros**” tem o significado atribuído a este termo no item 6.2.1(p) da Escritura de Emissão.

“**Crédito Associativo**” significa a modalidade de crédito ao consumidor em que a Caixa, na qualidade de agente financiador, financia a aquisição de unidade residencial ao respectivo adquirente, assumindo a obrigação de desembolsar os respectivos valores diretamente à SPE incorporadora, na qualidade de vendedora, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data limite de entrega das chaves do imóvel. Neste caso, uma vez concedido o financiamento, a obrigação de desembolso ou pagamento pela Caixa à SPE independe de qualquer nova ação por parte do adquirente mutuário ou mesmo do adimplemento das prestações desse mútuo.

“**Cronograma Físico-Financeiro**” significa o cronograma da evolução física e financeira do Empreendimento Financiador, representando as principais atividades, divididas em diversas etapas, com suas durações e interdependências, o qual prevê datas fixas e o montante de recursos a ser destinado para o cumprimento de cada etapa, permitindo a verificação do Custo de Produção de cada Empreendimento Financiador.



“**Cupom**” tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.2 da Escritura de Emissão.

“**Custo de Construção**” significa o valor correspondente ao custo das obras de edificação do Empreendimento Financiador.



“**Custo de Equipamentos Comunitários**” significa o valor correspondente ao custo das obras de edificação nas áreas comuns do Empreendimento Financiador, voltadas, alternativamente, à saúde, educação, segurança, ao desporto, lazer, à mobilidade urbana, convivência comunitária e geração de trabalho e renda das famílias beneficiadas.



“**Custo de Incorporação e Marketing**” significa o custo de incorporação e os custos relacionados às despesas de marketing e vendas de cada Empreendimento Financiador, exceto despesas de corretagem e remuneração do incorporador.

“**Custo de Urbanização e Infra-Estrutura**” significa o valor correspondente ao custo das obras e serviços indispensáveis para tornar operativas as obras de edificação, compreendendo abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica/iluminação e vias de acesso e internas da área do Empreendimento Financiado.

“**Custo de Produção**” significa o somatório (a) do Custo do Terreno; (b) do Custo de Construção; (c) do Custo de Urbanização e Infra-Estrutura; (d) do Custo de Equipamentos Comunitários; e (e) Custos de Incorporação e Marketing, relativos a cada Empreendimento Financiado.

“**Custo do Terreno**” significa o menor valor dentre o custo de aquisição ou custo de avaliação do terreno onde será construído cada Empreendimento Financiado, sendo que este custo deverá ser igual a zero, em caso de aquisição do terreno por meio de operação de permuta.

“**CVM**” significa a Comissão de Valores Mobiliários.

“**Data de Amortização de Principal**” tem o significado atribuído a este termo no item 4.12 da Escritura de Emissão.

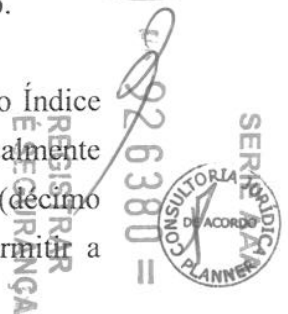
“**Data de Emissão**” significa o dia da efetiva subscrição e integralização das Debêntures.

“**Data de Pagamento de Remuneração**” tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.3.1 da Escritura de Emissão.

“**Data de Vencimento**” significa o dia 1º de agosto de 2015, data em que será quitada a última parcela da amortização do valor nominal das Debêntures, juntamente com o valor da Remuneração então devida, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão.

“**Data de Vencimento Antecipado**” significa a data em que será considerado oficializado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 6.2.8 da Escritura de Emissão.

“**Data de Verificação da Garantia**” significa a data de verificação do cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo e dos critérios de composição de Recebíveis, que se dará mensalmente pelo Agente de Garantia, após recebimento da Declaração do Agente Fiduciário, no 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, ou em periodicidade inferior, caso necessário para permitir a



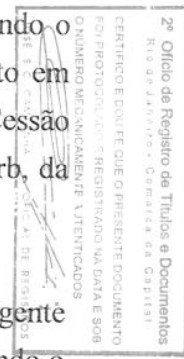
liberação de recursos das Contas Cedidas a Contas de Livre Movimento ou caso solicitado ao Agente Fiduciário pelo Debenturista, ocasião em que o Agente Fiduciário deverá consultar o Agente de Garantias e o Auditor de Obras.

**“Datas de Pagamento de Principal e de Remuneração”** significa as datas ocorridas a partir de 1º de fevereiro de 2011, conforme estabelecidas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, e nos itens 4.11.3.1 e 4.12 da Escritura, em que serão devidos os pagamentos de principal, de juros e de correção com relação às Debêntures.

**“Debêntures”** significa as debêntures emitidas sob a Emissão.

**“Debenturista”** significa, a qualquer tempo, o(s) detentor(es) das Debêntures, seus sucessores ou cessionários.

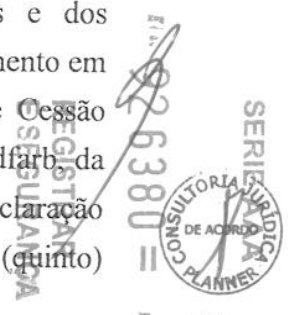
**“Declaração do Agente de Garantia”** significa as declarações a serem emitidas pelo Agente de Garantia ao Agente Fiduciário, nos termos e prazos estabelecidos na Escritura, para fins de verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados e dos Recebíveis, e contendo o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo para fins liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados, nos termos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL.



**“Declaração do Agente Fiduciário”** significa as declarações a serem emitidas pelo Agente Fiduciário ao Agente de Garantia, nos termos e prazos estabelecidos na Escritura, confirmando o saldo devedor das Debêntures e o somatório do saldo depositado nas Contas Cedidas, para fins de cálculo do Índice de Cobertura Mínimo.



**“Declaração do Auditor de Obras”** significa as declarações a serem emitidas pelo Auditor de Obras ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantia, para fins de validação do Cronograma Físico-Financeiro, verificação da elegibilidade dos Empreendimentos Financiados e dos Recebíveis, cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e liberação de recursos para investimento em Empreendimentos Financiados, nos termos da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, ficando certo que o Auditor de Obras deverá emitir declaração com relação ao avanço físico das obras dos Empreendimentos Financiados em todo 5º (quinto)



dia útil de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, ou em intervalo inferior conforme disposto no item 4.4.10.2.1. da Escritura.

“**Emissão**” significa a emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

“**Emissora**” significa a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

“**Empreendimentos Elegíveis**” significa os empreendimentos residenciais enquadrados de acordo com os critérios de elegibilidade descritos no item 3.9.2 da Escritura de Emissão.

“**Empreendimentos Financiados**” significa os Empreendimentos Elegíveis, cujo desenvolvimento será financiado com os recursos obtidos por meio da Emissão.

“**Escritura**” ou “**Escritura de Emissão**” significa 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.

“**Escriturador**” significa a Itaú Corretora de Valores S.A.

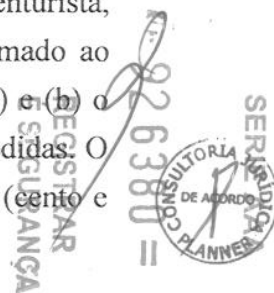
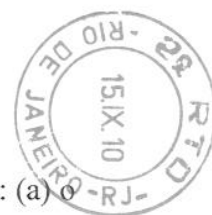
“**Evento de Vencimento Antecipado**” significa quaisquer dos eventos listados nos itens 6.2.1 e 6.2.2 da Escritura de Emissão.

“**Fundo de Renda Fixa**” significa o fundo de investimento financeiro, administrado pela Caixa, denominado Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob n.º 10.384.413/0001-70.



“**Goldfarb**” significa a Goldfarb Incorporações e Construções S.A.

“**Índice de Cobertura Mínimo**” significa o índice que se consubstancia pela divisão entre: (a) o montante agregado do valor a receber dos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, cujo pagamento deverá ser realizado exclusivamente nas Contas de Recebimento (somado ao valor dos demais ativos referidos no item 4.4.11 da Escritura de Emissão, se aplicável) e (b) o saldo devedor das Debêntures, subtraído dos valores depositados em todas as Contas Cedidas. O resultado da referida divisão ((a) dividido por (b)) deverá ser igual ou superior a 115% (cento e quinze por cento).



“Instrução CVM nº 28” significa a Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983.

“Instrução CVM nº 400” significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

“Instrumento de Cessão Fiduciária” significa o Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado substancialmente na forma do Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, por meio do qual as Cedentes, aderindo aos termos e condições de referido contrato, cederão fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, seus direitos sobre seus respectivos Recebíveis e suas respectivas Contas de Recebimento, Contas Centralizadoras – SPEs, Contas Investimento – SPEs e Contas de Aporte – Créditos Associativos.

“Instrumentos de Conta Vinculada” significa cada Instrumento Contratual de Alocação de Recursos e Abertura de Conta Vinculada ao Empreendimento, firmado entre a Caixa e PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação, Goldfarb ou as SPEs, para regular a forma de aporte de recursos, por parte de PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação, Goldfarb ou das SPEs, para complementar os recursos necessários para a construção dos Empreendimentos Financiados, para os quais tenham sido contratadas operações de financiamento na modalidade Crédito Associativo.

“Investimentos Permitidos” significa a aquisição de quotas do Fundo de Renda Fixa.

“Itaú” significa Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Parque Jabaquara, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.



“Junta Comercial” ou “JUCERJA” significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.



“Lei 4.728/65” significa a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965.

“Lei nº 9.307/96” significa a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

“Lei 9.514/97” significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

“Lei 10.931/04” significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.



“**Lei das Sociedades por Ações**” significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

“**Montante Total da Emissão**” significa R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), em série única, na Data de Emissão.

“**Obrigações Garantidas**” significa 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, obrigações essas mais detalhadamente descritas nos Anexos II do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL.

“**Oferta Pública**” significa a oferta pública das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

“**Partes**” significa as partes do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, conforme o caso.

“**Período de Capitalização**” significa o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data prevista do pagamento de Remuneração imediatamente anterior, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão, inclusive.

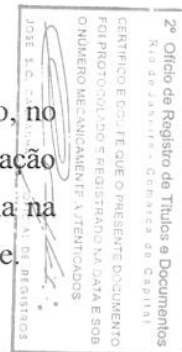
“**PDG**” significa a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

“**PDG Co-Incorporação**” significa a PDG Realty Co-Incorporação Ltda.

“**Preço de Subscrição**” significa o preço de subscrição e integralização das Debêntures, equivalente ao seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

“**Recebíveis**” significa os Recebíveis de Venda em conjunto com os Recebíveis em Estoque e os Recebíveis Não Financiados, excluídas as unidades em permuta.

“**Recebíveis de Venda**” significa, em conjunto, os Recebíveis de Venda Associativos e os Recebíveis de Venda Tradicional.





- (b) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional, aqueles recebíveis cujas prestações pecuniárias não apresentem inadimplência superior a 90 (noventa) dias no momento de sua apresentação para composição do Índice de Cobertura Mínimo, substituição ou complementação posterior e ao longo da vigência das Debêntures; e
- (c) no caso de Recebíveis de Venda Associativos, aqueles cujos contratos celebrados entre a Caixa, os adquirentes do imóvel e as respectivas SPEs, para contratação de financiamentos através da modalidade Crédito Associativo, para os Empreendimentos Financiados em questão, tenham sido apresentados e aceitos pelo Agente de Garantia, ou, alternativamente, para os quais a Emissora tenha apresentado ao Agente de Garantia relatórios emitidos pela Caixa, evidenciando a contratação dos financiamentos, bem como os montantes dos Recebíveis deles advindos.

“**Recebíveis em Estoque**” significa os direitos creditórios decorrentes da venda futura, ou de qualquer outra forma de alienação, de unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou pelas SPEs, cuja venda ainda não tenha sido realizada.

“**Recebíveis Não Financiados**” significa recebíveis decorrentes de outros empreendimentos imobiliários, que não sejam Empreendimentos Financiados, desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias desde que tais recebíveis não estejam sujeitos a quaisquer gravames, sendo aplicáveis a tais Recebíveis, quando analisados pelo Agente de Garantia, os critérios de ponderação utilizados com relação aos Recebíveis de Venda e Recebíveis em Estoque no que se refere à análise de crédito dos adquirentes, inadimplência e formalização da cessão fiduciária em garantia.

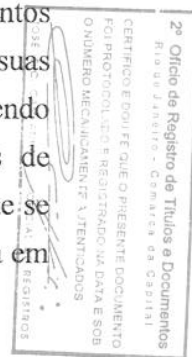
“**Remuneração**” tem o significado atribuído a este termo no item 4.11.1 da Escritura de Emissão.

“**SDT**” significa o Módulo de Distribuição de Títulos, administrado e operacionalizado pela CETIP.

“**Série Única**” significa a série única em que será realizada a Emissão.

“**SFH**” significa o Sistema Financeiro de Habitação.

“**SND**” significa o Módulo Nacional de Debêntures, administrado e operacionalizado pela



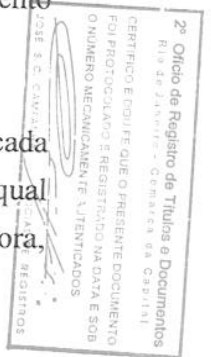
CETIP.

“SPE” significa cada sociedade de propósito específico, constituída na forma de sociedade limitada ou sociedade por ações, e controlada direta ou indiretamente pela Emissora, a qual detém todos os ativos, direitos e obrigações, relativos ao seu respectivo Empreendimento Financiado.

“Taxa de Conversão” significa a taxa de conversão de Dólares dos Estados Unidos da América para reais, conforme cotação divulgada pelo Banco Central do Brasil, via Sistema do Banco Central do Brasil – SISBACEN, no Boletim de Taxas de Câmbio e de Mercado, código PTAX800, opção 5/venda, moeda 220 ou índice que vier a substituí-la, relativos ao dia imediatamente anterior à data de ocorrência do evento em questão.

“Terceiro Adquirente” significa qualquer terceiro com quem as Debêntures sejam negociadas.

“Valor de Liquidação Antecipada” significa o valor a ser pago pela Emissora em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a Data de Emissão ou desde o pagamento da última Remuneração, calculada *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.



“Valor Financiável” significa o valor máximo a ser financiado com relação a cada Empreendimento Financiado, equivalente a, no máximo, 90% do Custo de Produção, o qual deverá ser calculado pelo Agente Fiduciário com base nas informações fornecidas pela Emissora, pelo Auditor de Obras e Agente de Garantia, conforme o caso.

“Valor Nominal Unitário” significa o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).



“Vencimento Antecipado” significa a decretação de vencimento antecipado das Debêntures, de acordo com os termos da Escritura.

“VGV” significa o valor geral de vendas.

“VGV SFH” significa, conforme calculado pelo Agente de Garantia com base nas informações fornecidas pela Emissora, o valor geral de vendas das unidades de cada Empreendimento Financiado, que se enquadrem nos limites estabelecidos pelo SFH, representado pelo somatório



dos valores de comercialização das unidades habitacionais vendidas cujo valor de comercialização é menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH acrescido do somatório do valor constante da tabela de venda fornecida pela Emissora para unidades em estoque (ainda não vendidas) das unidades habitacionais cujo valor de comercialização é menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH de determinado Empreendimento Financiado.

“VGV Total” significa, conforme calculado pelo Agente de Garantia com base nas informações fornecidas pela Emissora, o valor geral de vendas total de cada Empreendimento Financiado, representado pelo somatório dos valores de comercialização das unidades vendidas acrescido do somatório do valor constante da tabela de venda fornecida pela Emissora para unidades em estoque (ainda não vendidas) de determinado Empreendimento Financiado.



SERIE AAA  
92 6380 =  
REGISTRAR  
É SEGURANÇA

**ANEXO II**  
**ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**  
(PARA FINS DO ARTIGO 1.362 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO)

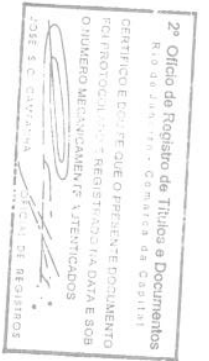
<b>OBRIGAÇÕES GARANTIDAS</b>	
Valor Principal:	R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais)
Obrigações Garantidas:	Principal, atualização monetária e juros das debêntures da 5ª emissão da PDG, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas, inclusive aquelas do Agente Fiduciário para salvaguardar os direitos e interesses do Debenturista.
Amortização e pagamento de Juros:	Customizadas conforme <u>Anexo IV</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 de Emissão, 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 de Emissão.
Despesas Reembolsáveis:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração e despesas do Agente Fiduciário, Banco Mandatário, Coordenador, Banco Depositário, 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:	Cessão fiduciária sobre direitos creditórios e direitos

2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos  
RUA DO ARAÚCO, 100 - GARRAFA DA CASPARI  
CERTIFICADO E DOUJE QUE O PRESENTE DOCUMENTO  
FOI PROTOCOLADO E REGISTRADO NA DATA E SOB  
O NÚMERO MECANOGRAFADO E AUTENTICADOS

RIO DE JANEIRO - RJ  
15.X.10

REGISTRAR  
E  
ESSE  
SERIE AAA  
92  
PLANTÃO

sobre contas bancárias, conforme especificado no Contrato e nos Instrumentos de Cessão Fiduciária.

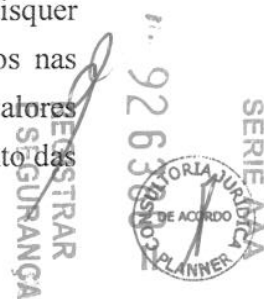
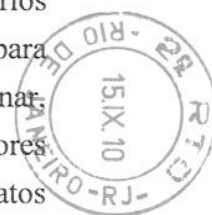
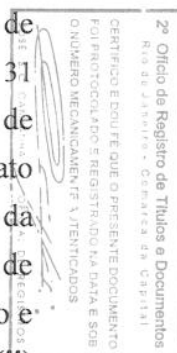


SERIE AAA  
926380 =  
REGISTRAR  
É SEGURANÇA

### ANEXO III

#### PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL OUTORGADA PELA PDG À CESSIONÁRIA, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO DEBENTURISTA

**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, 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Outorgante”), em caráter irrevogável, nomeia e constitui **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 - 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 (“Cessionária” ou “Mandatário”), atuando na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do 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 31 de agosto de 2010, seu bastante procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei e pelo estatuto social da PDG, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010 (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “Contrato”), com poderes para **(i)** praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em favor da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, sob o Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes, e **(ii) após a decretação de Vencimento Antecipado**, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Recebíveis e os valores depositados nas Contas Cedidas (no todo ou em parte); (c) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos Recebíveis e dos valores depositados nas Contas Cedidas, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros; e (d) receber os valores referentes aos Recebíveis e aos valores depositados nas Contas Cedidas para pagamento das Obrigações Garantidas.



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

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

A PDG fez com que seus representantes devidamente autorizados firmassem a presente procuração em [ ], na cidade do Rio de Janeiro.

### PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

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

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



SERIE AAA  
N.º 926380 =  
RESISTIR  
É SEGURANÇA



**ANEXO V**  
**FORMAS DE NOTIFICAÇÃO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

**(a) Redação de notificação a ser encaminhada à Caixa Econômica Federal, com relação aos recebíveis cedidos fiduciariamente à Cessionária, atuando na qualidade de representante do Debenturista, como Recebíveis de Venda Associativo:**

Prezados Senhores,

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG”) e a [Cedente] (“Cedente” e em conjunto com a PDG, simplesmente “Cedentes”) vêm, por meio desta, notificá-los que, de acordo com os termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010, ao qual a Cedente aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ], as Cedentes cederam fiduciariamente à Planner Trustee DTVM S.A., na qualidade de representante do debenturista, nos termos do 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 31 de agosto de 2010 (“Escritura”), os recebíveis decorrentes da venda de unidades residenciais listadas no Anexo I a esta notificação (“Recebíveis de Venda Associativos”), em garantia às obrigações contraídas pela PDG nos termos da Escritura.

Dessa forma, fica a Caixa Econômica Federal instruída, de forma irrevogável a direcionar todo e qualquer valor a ser pago com relação aos Recebíveis de Venda Associativos exclusivamente para a conta bancária vinculada, de número [ ], mantida pela Cedente junto à Agência [ ] da Caixa Econômica Federal (“Conta de Recebimento de Crédito Associativo”).

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
[Cedente]



**(b) Redação de notificação a ser encaminhada aos compradores das unidades vendidas cujos recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Cessionária, atuando na qualidade de representante do Debenturista, como Recebíveis de Venda Tradicional:**

Ref: Empreendimento \_\_\_\_\_ - Unidade \_\_\_\_\_ - Bloco \_\_\_\_\_  
Contrato nº \_\_\_\_\_.

Prezado(s) Cliente(s),

Informamos que os pagamentos das parcelas da compra de sua unidade, com vencimento posterior à data desta correspondência deverão ser realizados mediante boleto emitido [pelo Banco Itaú S.A. / pela Caixa Econômica Federal], que será encaminhado pela [Cedente] para suas providências.

A alteração no boleto decorre da cessão fiduciária, à Planner Trustee DTVM S.A., na qualidade de representante do Debenturista, dos valores das parcelas e demais montantes devidos por V.S.a. à [Cedente], feita em [ ], nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010, ao qual a [Cedente] aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ].

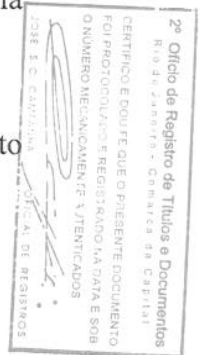
Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos na Central de Atendimento telefone n.º: [ ].

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
[Cedente]

**(c) Redação a ser incluída nos contratos de compra e venda de imóveis cujos recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Cessionária, atuando na qualidade de representante do Debenturista, como Recebíveis em Estoque:**

O [Comprador] está ciente e concorda que os valores das parcelas e demais montantes devidos à [Vendedora], nos termos desta compra e venda, foram cedidos fiduciariamente para a Planner Trustee DTVM S.A. em [ ], nos termos do Contrato de Promessa de



Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010, ao qual a [Vendedora] aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ].

Dessa forma, fica V.S.a. instruída, de forma irrevogável a direcionar todo e qualquer valor a ser pago com relação aos recebíveis mencionados acima, exclusivamente para a conta bancária vinculada, de número [ ], mantida pela Cedente junto à Agência [ ] [do Banco Itaú S.A. / da Caixa Econômica Federal].

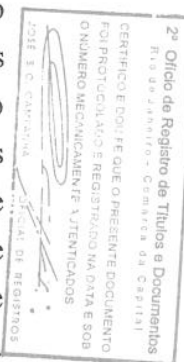
**(d) Redação do termo de ciência a ser enviado por cada Cedente aos seus respectivos adquirentes cujos recebíveis foram cedidos fiduciariamente à Cessionária, atuando na qualidade de representante do Debenturista:**

Ref: Empreendimento \_\_\_\_\_ - Unidade \_\_\_\_\_ - Bloco \_\_\_\_\_  
Contrato nº \_\_\_\_\_.

Prezado(s) Cliente(s),

A [Cedente] (“Cedente”) vem por meio desta, notificá-los que, de acordo com os termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010, ao qual a Cedente aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ], as Cedentes cederam fiduciariamente à Planner Trustee DTVM S.A., nos termos do 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 (“PDG”), datado de 31 de agosto de 2010 (“Escritura”), os recebíveis decorrentes da venda da(s) unidade(s) residencial(is) referida acima, em garantia às obrigações contraídas pela PDG nos termos da Escritura.

Dessa forma, fica V.S.a. instruída, de forma irrevogável, a direcionar todo e qualquer valor a ser pago com relação aos recebíveis mencionados acima, exclusivamente para a conta bancária vinculada, de número [ ], mantida pela Cedente junto à Agência [ ] [do Banco Itaú S.A. / da Caixa Econômica Federal] (“Conta de Recebimento”).



Solicitamos, por fim, assinar esta correspondência para confirmar sua ciência com relação aos seus termos, bem como sua expressa aceitação das instruções e condições nela contidos.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
[Cedente]

Ciente e De Acordo:

\_\_\_\_\_  
[Adquirente]



SERIE AAA  
926380 =  
REGISTRAR  
E SEGURANÇA

**ANEXO VI (A)**  
**FORMA DE NOTIFICAÇÃO AOS BANCOS DEPOSITÁRIOS**  
**(PARA TODAS AS CONTAS CEDIDAS, EXCETO PELAS CONTAS DE APORTE**  
**- CRÉDITOS ASSOCIATIVOS)**

[local], [data]

Ao \_\_ – Banco Depositário

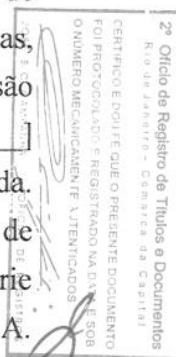
Com cópia ao Agente Fiduciário

Prezados Senhores,

Fazemos referência às contas bancárias de números [\_\_], mantidas pela [Cedente] (“Cedente”) junto à Agência [\_\_] do [Banco Depositário] (“Contas Cedidas”).

A Cedente vem, por meio desta, notificá-los que, de acordo com os termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010, ao qual a Cedente aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [\_\_] (“Contratos de Cessão”), a Cedente cedeu fiduciariamente à Planner Trustee DTVM Ltda. (“Agente Fiduciário”), nos termos do 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 (“PDG”), datado de 31 de agosto de 2010 (“Escritura”), todos os direitos atuais e futuros da Cedente com relação às Contas Cedidas e aos montantes nela depositados (inclusive, sem limitação, todos os direitos de crédito da Cedente em relação a V.S.a., em virtude dos valores depositados nas Contas Cedidas), em garantia às obrigações contraídas pela PDG, nos termos da Escritura.

Dessa forma, fica V.S.a. instruído, de forma irrevogável e irretroatável, a direcionar todo e qualquer valor depositado junto às Contas Cedidas exclusivamente conforme instruções do Agente Fiduciário, de acordo com o previsto no [Contrato de Prestação de Serviços de



Conta Vinculada e Administração de Valores], celebrado em [ ], entre Agente Fiduciário, [Banco Depositário] e Cedente.

A Cedente autoriza expressamente V.S.a., desde logo, de forma irrevogável e irretroatável, a fornecer ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, os extratos bancários das Contas Cedidas, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os termos dos instrumentos acima citados.

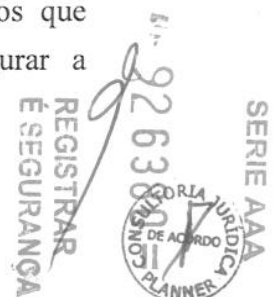
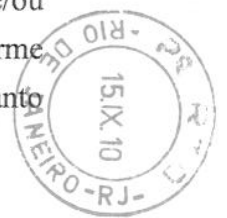
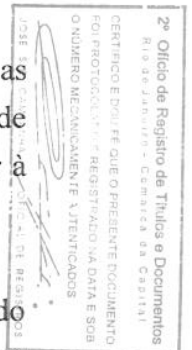
Ao assinar a presente notificação, V.S.a. compromete-se a, até que seja recebida notificação por parte do Agente Fiduciário confirmando a quitação das obrigações PDG sob a Escritura:

(i) receber e depositar todas e quaisquer quantias que possam ser depositadas nas Contas Cedidas pela Cedente ou em seu favor, efetuar as transferências das Contas Cedidas conforme disposições do [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores], cumprir com os seus deveres e encargos relacionados à manutenção e à preservação adequadas dos fundos existentes nas Contas Cedidas;

(ii) sempre que solicitado, fornecer ao Agente Fiduciário um relatório contendo as informações referentes (1) aos valores depositados nas Contas Cedidas ou transferidos de ou para ela; e (2) aos valores acumulados existentes nas Contas Cedidas no dia anterior à solicitação;

(iii) obter, observar em todos os seus aspectos relevantes e manter em vigor (ou, quando apropriado, imediatamente renovar) todas as licenças, aprovações e/ou consentimentos perante todos os órgãos e/ou autoridades governamentais da esfera federal, estadual e/ou municipal, sejam elas da administração pública direta ou indireta e de terceiros, conforme requerido pela lei brasileira, necessários para cumprir com as suas obrigações enquanto Banco Depositário das Contas Cedidas;

(iv) de tempos em tempos, às expensas da Cedente, celebrar os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário, para assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória das Contas Cedidas;



(v) não encerrar e não permitir que a Cedente encerre as Contas Cedidas ou mude o nome ou o número delas; e

(vi) acatar qualquer ordem emitida pelo Agente Fiduciário ou por seus agentes com relação às Contas Cedidas, não lhe cabendo investigar ou perquirir acerca da correção, exatidão, teor da notificação ou instruções emitidas pelo Agente Fiduciário ou seus agentes, bem como da legitimidade de quem as assina e/ou emite, desde que identificado no rol de representantes legais estabelecido no [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores].

V.Sas. poderão afastar-se da condição de gestor das Contas Cedidas nos termos previstos no [Contrato de Prestação de Serviços de Conta Vinculada e Administração de Valores] em vigor.

Atenciosamente,

**[Cedente]**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

De acordo:

**[Banco Depositário]**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:



**ANEXO VI(B)**  
**FORMA DE NOTIFICAÇÃO À CAIXA**  
**(PARA AS CONTAS DE APORTE – CRÉDITOS ASSOCIATIVOS)**

[local], [data]

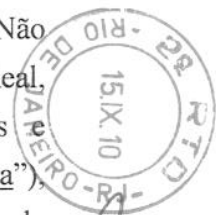
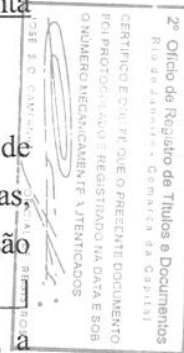
À  
Caixa Econômica Federal

Com cópia ao Agente Fiduciário

Prezados Senhores,

Fazemos referência à conta bancária de número [ ] (“Conta Vinculada”), mantida pela [Cedente] (“Cedente”) junto à Agência [ ] da Caixa Econômica Federal (“Caixa”), bem como ao Instrumento Contratual de Alocação de Recursos e Abertura de Conta Vinculada ao Empreendimento, firmado entre Cedente e Caixa em [ ] (“Instrumento de Conta Vinculada”).

A Cedente vem, por meio desta, notificá-los que, de acordo com os termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de 31 de agosto de 2010, ao qual a Cedente aderiu por meio do Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em [ ] (“Contrato de Cessão”) e respeitados os termos do Instrumento de Conta Vinculada, a Cedente cedeu fiduciariamente à Planner Trustee DTVM Ltda. (“Agente Fiduciário”), nos termos do 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 Participações (“PDG”), datado de 31 de agosto de 2010, conforme aditado (“Escritura”), todos os seus direitos atuais e futuros com relação à Conta Vinculada e aos montantes nela depositados (inclusive, sem limitação, todos os seus direitos de crédito em relação a V.S.a., em virtude dos valores depositados na Conta Vinculada), em garantia às obrigações contraídas pela PDG, nos termos da Escritura.



Dessa forma, fica V.S.a. instruído, de forma irrevogável e irretroatável, a direcionar todo e qualquer valor depositado junto à Conta Vinculada, que venham a ser liberados do mecanismo de vinculação estabelecido pelo Instrumento de Conta Vinculada, exclusivamente à conta corrente nº [ ], mantida pela Cedente junto à agência nº [ ] da Caixa (“Conta de Recebimento de Créditos Associativos”), conforme instruções a serem dadas pelo Agente Fiduciário.

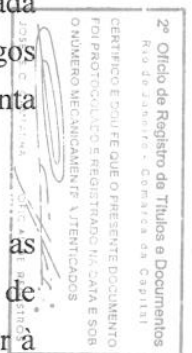
A Cedente autoriza expressamente V.S.a., desde logo, de forma irrevogável e irretroatável, a fornecer ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, os extratos bancários da Conta Vinculada, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os termos dos instrumentos acima citados.

Ao assinar a presente notificação, V.S.a. compromete-se a, até que seja recebida notificação por parte do Agente Fiduciário confirmando a quitação das obrigações da PDG sob a Escritura:

(i) receber e depositar todas e quaisquer quantias que possam ser depositadas na Conta Vinculada pela Cedente ou em seu favor, efetuar as transferências da Conta Vinculada conforme disposições do Contrato de Cessão, e cumprir com os seus deveres e encargos relacionados à manutenção e à preservação adequadas dos fundos existentes na Conta Vinculada;

(ii) sempre que solicitado, fornecer ao Agente Fiduciário um relatório contendo as informações referentes (1) aos valores depositados na Conta Vinculada, ou transferidos de ou para ela; e (2) aos valores acumulados existentes na Conta Vinculada no dia anterior à solicitação;

(iii) obter, observar em todos os seus aspectos relevantes e manter em vigor (ou, quando apropriado, imediatamente renovar) todas as licenças, aprovações e/ou consentimentos perante todos os órgãos e/ou autoridades governamentais da esfera federal, estadual e/ou municipal, sejam elas da administração pública direta ou indireta e de terceiros, conforme requerido pela lei brasileira, necessários para cumprir com as suas obrigações enquanto banco depositário da Conta Vinculada;



(iv) de tempos em tempos, às expensas da Cedente, celebrar os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário, para assegurar a legalidade, validade, exeqüibilidade e força probatória da Conta Vinculada;

(v) não encerrar nem permitir que a Cedente encerre a Conta Vinculada ou mude o nome ou o número dela; e

(vi) acatar qualquer ordem emitida pelo Agente Fiduciário ou por seus agentes com relação à Conta Vinculada, desde que respeitados os termos do Instrumento de Conta Vinculada, não lhe cabendo investigar ou perquirir acerca da correção, exatidão, teor da notificação ou instruções emitidas pelo Agente Fiduciário ou seus agentes.

Atenciosamente,

[Cedente]

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:

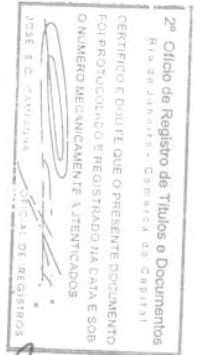
**De acordo:**

**Caixa Econômica Federal**

Por: \_\_\_\_\_

Nome:

Cargo:



SERIE AAA  
926380 =  
REGISTRAR  
E SEGURANÇA

**ANEXO VII**  
**MODELO DE INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

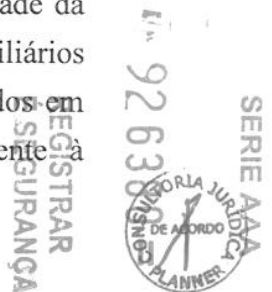
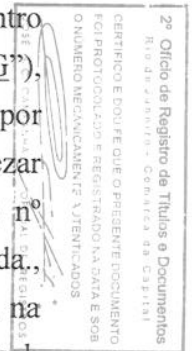
**Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias**

O presente Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias (“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, 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, SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, na Rua Cezar Carelli, 90/98, sala 303 – 3º andar, Bairro Pioneiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.424.031/0001-23 (“Agente de Garantia”), Classe A Engenharia e Planejamento Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 700 – Bloco 6, sala 133, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.329.646/0001-07 (“Auditor de Obras”), celebraram o Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Contas Bancárias (ora designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “Contrato”);

B. Nos termos e condições do Contrato, certos direitos creditórios, de titularidade da Cedente, decorrentes da venda de unidades residenciais de empreendimentos imobiliários por ela incorporados, bem como determinados direitos e valores a serem depositados em contas bancárias de titularidade da Cedente, devem ser cedidos fiduciariamente a



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:

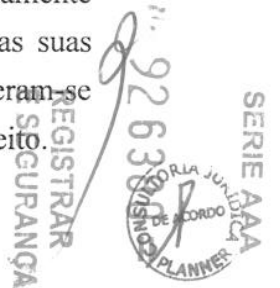
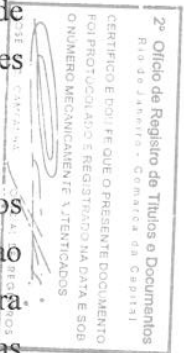
Cláusula 1 – Definições. Para os fins deste instrumento, os termos em letras maiúsculas aqui utilizados, mas não definidos, terão os significados atribuídos a eles no Contrato.

Cláusula 2 – Cessão Fiduciária. A Cedente, neste ato, em caráter irrevogável, cede fiduciariamente à Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do artigo 18 da Lei 9.514/97 e artigo 66-B da Lei 4.728/65, com a redação dada pela Lei 10.931/04, todos os seus direitos, atuais e futuros, sobre:

- (a) os Recebíveis descritos no Anexo A ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária; e
- (b) as Contas Cedidas mantidas junto aos Bancos Depositários, designadas no Anexo A ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária, e os montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, conforme aplicável, quaisquer eventuais direitos de crédito da Cedente em relação aos Bancos Depositários em virtude dos valores depositados nas Contas Cedidas).

Cláusula 3 - Autorização da Cedente. A Cedente autoriza expressamente os Bancos Depositários, desde logo, de forma irrevogável e irretroatável, a fornecer mensalmente ao Agente Fiduciário ou ao Agente de Garantia, ou em periodicidade menor, mediante mera solicitação pelo Agente Fiduciário ou pelo Agente de Garantia, os extratos bancários das Contas Cedidas designadas no Anexo A ao presente Instrumento de Cessão Fiduciária, reconhecendo que este procedimento não constitui infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista as peculiaridades que revestem os serviços objeto do Contrato.

Cláusula 4 – Adesão aos Termos do Contrato. A Cedente, neste ato, expressamente declara que aderirá 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 5 – 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 6 – 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 duas testemunhas identificadas abaixo.

[Local e Data]

**[CEDENTE]**

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

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

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**

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

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

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:



**ANEXO A AO INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA  
IDENTIFICAÇÃO DAS CONTAS CEDIDAS E DOS RECEBÍVEIS**

**CONTAS CEDIDAS:**

- Conta nº [ ], mantida junto à Agência nº [ ] do [Banco Depositário]

**RECEBÍVEIS:** [A descrição dos Recebíveis está na planilha que se inicia na próxima página]



SERIE AAA  
926380 =  
REGISTRAR  
É SEGURANÇA

**ANEXO B AO INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA  
CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO RELATIVO  
AOS RECEBÍVEIS CEDIDOS**

*[O Cronograma Físico-Financeiro está na planilha que se inicia na próxima página]*



SERIE AAA  
n.º 926380 =  
REGISTRAR  
E SEGURANÇA

**ANEXO C AO INSTRUMENTO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA  
FORMA DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL OUTORGADA PELA CEDENTE À  
CESSIONÁRIA, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO DEBENTURISTA**

[CEDENTE], sociedade de propósito específico, com sede na Cidade de [ ], Estado de [ ], na [endereço], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [ ], neste ato representada na forma de seu [contrato/estatuto] social (“Cedente”), em caráter irrevogável, nomeia e constitui PLANNER TRUSTEE DTVM S.A., 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 (“Cessionária” ou “Mandatário”), atuando na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do 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 31 de agosto de 2010, seu bastante procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei e pelo [contrato/estatuto] social da Cedente, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, celebrado em 31 de agosto de 2010, nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos sobre Contas Bancárias, datado de [ ] (designado, conforme aditado, complementado ou de outra forma de tempos em tempos modificado, o “Contrato”), com poderes para **(i)** praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da garantia de cessão fiduciária constituída em favor da Cessionária, na qualidade de representante do Debenturista sob o Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e para averbar eventual aditamento acordado entre as partes nos cartórios competentes, e **(ii) após a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado**, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista no Contrato; (b) alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Recebíveis e os valores depositados nas Contas Cedidas (no todo ou em parte); (c) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos Recebíveis e dos valores depositados nas Contas Cedidas, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros; e (d) receber os valores referentes aos Recebíveis e aos valores depositados nas Contas Cedidas para pagamento das Obrigações Garantidas.

