



14

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITAMENTO À 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, DA PDG REALTY S.A.  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

**ENTRE**

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**  
*como Emissora,*

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**  
*como Agente Fiduciário*

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**  
*como Agente de Garantia,*

**E**

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.**  
*como Auditor de Obras,*

**E, NA QUALIDADE DE INTERVENIENTES-GARANTIDORES,**

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**

**PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA.**

**E**

**CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

**datado de 21 de dezembro de 2012**

88



✓  
X  
O  
O



5

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITAMENTO À 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, DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Salão 201, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Companhia**");

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada nos termos de seu contrato social, representando a comunhão dos debenturistas da presente emissão, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") ("**Agente Fiduciário**");

**SSCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, na Rua Cezar Carelli, nº 90/98, Sala 303, 3º andar, Bairro Pioneiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.424.031/0001-23, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**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, nº 700, Bloco 6, Sala 133, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.329.646/0001-07, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Auditor de Obras**" e, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e o Agente de Garantia, as "**Partes**");

E, na qualidade de intervenientes-garantidores,

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 11º andar, Vifa Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.507.286/0001-86, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Goldfarb**");

**PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 2º andar, Conjunto 203, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.426.265/0001-20, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**PDG Co-Incorporação**"); e

**CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Aníbal de Mendonça, nº 114, parte, Ipanema, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.659.193/0001-85, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**CHL**").

86

W<sup>2</sup>





6

**CONSIDERANDO QUE** as Partes celebraram, em 31 de agosto de 2010, 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura"); e

**CONSIDERANDO QUE** as Partes celebraram, em 30 de junho de 2012, o Primeiro Aditamento ao 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Primeiro Aditamento");

vêm as Partes por esta e na melhor forma de direito firmar o presente Instrumento Particular de Segundo Aditamento ("Segundo Aditamento") à Escritura, nos termos e condições abaixo.

### 1. AUTORIZAÇÃO

1.1. O presente Segundo Aditamento é celebrado com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 21 de dezembro de 2012 ("RCA") e na deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 21 de dezembro de 2012 ("AGD").

### 2. ARQUIVAMENTO DO SEGUNDO ADITAMENTO, DA RCA E DA AGD

2.1. As atas da RCA e da AGD de que trata a Cláusula 1.1 acima serão arquivadas na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") e publicadas no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro ("DOERJ") e no jornal Valor Econômico, nos termos do artigo 62, inciso I, e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.2. O presente Segundo Aditamento será arquivado na JUCERJA, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

### 3. RETIFICAÇÕES

3.1. Por meio do presente Segundo Aditamento conforme acordado entre a Companhia e os Debenturistas na AGD, as seguintes Cláusulas da Escritura são retificadas:

3.1.1. A Cláusula 4.4.1.1 da Escritura fica, desde já, alterada a fim de incluir a possibilidade de notificação às contrapartes dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente por correio, por e-mail ou, ainda, diretamente nos respectivos boletins de cobrança, e passa a ter a seguinte redação:

*"4.4.1.1. 45 (quarenta e cinco) dias corridos após a assinatura de referidos termos de adesão por cada uma das SPEs, individualmente consideradas, serão apresentadas pela Emissora e/ou pela Caixa, conforme aplicável, ao Agente de Garantia documentos que comprovem a ciência das respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos, sendo que tais documentos poderão ter a forma: (i) de um termo de ciência assinado por tais contrapartes ou de uma notificação a elas enviadas, conforme modelos anexos ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos, considerada entregue quando recebida: (a) sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (b) por e-mail, contendo o devido aviso de recebimento e leitura; (ii) de uma cláusula tratando de constituição da garantia, que conste no instrumento de venda de unidade; ou*

95

3





7

*ainda (iii) de uma nota, a ser incluída diretamente pela Caixa nos respectivos boletos de cobrança, informando sobre a cessão fiduciária de cada direito creditório do qual são devedoras, que deverá contemplar a seguinte mensagem em destaque no campo apropriado: "Este recebível está cedido fiduciariamente para a Planner Trustee S.A., nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, referente à 5ª Emissão de Debêntures da PDG", sendo certo que a Caixa comunicará ao Agente de Garantia o cadastramento da mensagem acima nos boletos de cobrança dos Empreendimentos Financiados. As minutas do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e seus anexos, a serem devidamente firmados pelas respectivas partes e registrados na forma da lei, são parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.4.1."*

3.1.2. A Cláusula 4.4.4 da Escritura fica, desde já, alterada a fim de refletir a aglutinação dos termos "Recebíveis de Venda em Aprovação" e "Recebíveis de Venda em Análise" com a consequente exclusão do termo "Recebíveis de Venda em Análise", e passa a ter a seguinte redação:

*"4.4.4. Os direitos creditórios cedidos fiduciariamente pelas SPes nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos correspondem a direitos de tais SPes aos seguintes recebíveis: Recebíveis de Venda Associativos, Recebíveis de Venda em Aprovação, Recebíveis de Venda Aprovados e Recebíveis em Estoque."*

3.1.3. O item (b) da Cláusula 4.4.6 da Escritura fica, desde já, alterado a fim de incluir um critério de adimplência acordado entre as Partes, e passa a ter a seguinte redação:

*"(b) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional, aqueles recebíveis cujas prestações pecuniárias não apresentem inadimplência superior a 90 (noventa) dias corridos no momento de sua apresentação para composição do Índice de Cobertura Mínimo, substituição ou complementação posterior e ao longo da vigência das Debêntures, sendo que o atraso no pagamento das parcelas de repasse e FGTS não será considerado como inadimplência, ou seja, a inadimplência é vinculada a todas as parcelas com exceção das de repasse e FGTS, restando certo que para os contratos de venda direta não há parcelas de repasse e FGTS. Para fins de aplicação da exceção acima mencionada pelo agente de garantia, a Emissora é responsável por identificar as parcelas de repasse e FGTS por meio do arquivo em formato eletrônico (arquivo txt) indicado no Anexo 4.4.6.1; e"*

3.1.4. A Cláusula 4.4.6.2 da Escritura fica, desde já, alterada a fim de refletir a aglutinação dos termos "Recebíveis de Venda em Aprovação" e "Recebíveis de Venda em Análise" com a consequente exclusão do termo "Recebíveis de Venda em Análise", e passa a ter a seguinte redação:

*"4.4.6.2. (...)*

*(a) Referida Declaração do Agente de Garantia deverá conter a descrição dos Recebíveis de Venda Elegíveis classificados em Recebíveis de Venda Tradicional, Recebíveis de Venda em Aprovação, Recebíveis de Venda Aprovados, Recebíveis de Venda Associativos e Recebíveis em Estoque existentes em tal data, bem como o*

SO

4





8

*respectivo fluxo financeiro futuro, sempre considerando as parcelas de repasse e FGTS, inclusive as vencidas e não pagas, independentemente do prazo de atraso, como fluxo financeiro futuro;"*

3.1.5. A Cláusula 4.4.7.1 da Escritura fica, desde já, alterada a fim de (a) refletir a aglutinação dos termos "Recebíveis de Venda em Aprovação" e "Recebíveis de Venda em Análise" com a consequente exclusão do termo "Recebíveis de Venda em Análise"; e (b) alterar a proporção considerada para cálculo do Índice de Cobertura Mínimo com relação aos Recebíveis em Estoque, e passa a ter a seguinte redação:

*"4.4.7.1. O valor total dos Recebíveis considerados para o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo será apurado pelo Agente de Garantia e deverá obedecer à seguinte proporção: (i) os Recebíveis de Venda Aprovados deverão corresponder a 100% (cem por cento) do valor total dos Recebíveis considerados; (ii) os Recebíveis de Venda Associativos deverão corresponder a 100% (cem por cento) do valor total dos Recebíveis considerados; (iii) os Recebíveis de Venda em Aprovação deverão corresponder a 100% (cem por cento) da garantia; (iv) os Recebíveis em Estoque poderão corresponder a até 30% (trinta por cento) da garantia; e (v) os Recebíveis Não Financiados poderão corresponder a até 50% (cinquenta por cento) da garantia, sendo certo que o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e do Valor Máximo Passível de Liberação deve considerar todos os recebíveis mencionados nos itens (i) a (v) acima."*

3.1.6. A Cláusula 4.4.7.2 da Escritura fica, desde já, excluída em virtude da aglutinação dos termos "Recebíveis de Venda em Aprovação" e "Recebíveis de Venda em Análise" com a consequente exclusão do termo "Recebíveis de Venda em Análise".

3.1.7. A Cláusula 4.4.8 da Escritura fica, desde já, alterada a fim de refletir: (a) os novos fatores de ponderação dos Recebíveis de Venda Associativos e dos Recebíveis de Venda em Aprovação relacionados ao cálculo do Índice de Cobertura Mínimo; e (b) a aglutinação dos termos "Recebíveis de Venda em Aprovação" e "Recebíveis de Venda em Análise" com a consequente exclusão do termo "Recebíveis de Venda em Análise", e passa a ter a seguinte redação:

*"4.4.8. Cálculo do Índice de Cobertura Mínimo. O cálculo do Índice de Cobertura Mínimo pelo Agente de Garantia será realizado com base nas informações fornecidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Auditor de Obras e da seguinte forma:*

- (a) *o valor a receber total dos Recebíveis de Venda Associativos será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1,15 (um inteiro e quinze centésimos);*
- (b) *o valor a receber total dos Recebíveis de Venda Aprovados será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1 (um inteiro);*
- (c) *o valor a receber considerado dos Recebíveis em Estoque corresponderá ao valor de venda de unidade de mesma tipologia, assim entendido como padrão e metragem, no mesmo Empreendimento Financiados ou aquele equivalente ao da última tabela de vendas vigente para o Empreendimento Financiados ao qual o Recebível em Estoque se refere, e será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos);*

287

5





9

- (d) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda em Aprovação será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1 (um inteiro); e
- (f) o valor a receber total dos Recebíveis vinculados a empreendimento que tenha a sua evolução física percentual atrasada em mais de 15% (quinze por cento) e menos de 30% (trinta por cento), em relação ao que deveria ter evoluído nos termos do respectivo Cronograma Físico-Financeiro, já multiplicado pelo cabível fator de ponderação, nos termos dos itens (a), (b), (c) e (d) acima, se for o caso, será igualmente multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos), sendo certo que os atrasos serão verificados pelo Auditor de Obras, tomando por base o respectivo Cronograma Físico-Financeiro, conforme será informado ao Agente de Garantia nos termos da "Declaração 2" da Declaração do Auditor de Obras, constante do Anexo 3.9.2(i)."

3.1.8. O item (a) da Cláusula 4.4.9 da Escritura fica, desde já, alterado a fim de incluir um critério de adimplência acordado entre as Partes, e passa a ter a seguinte redação:

"(a) os Recebíveis de Venda decorrentes de créditos contra clientes adquirentes que se tornaram inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias corridos, sendo que o atraso no pagamento das parcelas de repasse e FGTS não será considerado como inadimplência, ou seja, a inadimplência é vinculada a todas as parcelas com exceção das de repasse e FGTS (sendo certo que tal inadimplemento deverá ser informado pela Emissora ao Agente de Garantia mediante apresentação dos documentos listados no Anexo 4.4.6.1, devendo o Agente de Garantia excluir tais Recebíveis do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo);"

3.1.9. A Cláusula 4.11.2 da Escritura fica, desde já, alterada a fim de incluir seguinte frase ao final da referida Cláusula para refletir as novas determinações com relação ao cálculo do Cupom relacionado à Remuneração das Debêntures:

"Para fins de cálculo do Cupom, os fatores  $VT_1$  e  $VT_2$  devem corresponder aos limites máximos vigentes à época do recálculo do novo Cupom, conforme estabelecida na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, bem como àqueles permitidos para financiamento pelo SFH."

3.1.10. A Cláusula 4.15.4 da Escritura fica, desde já, alterada a fim de excluir a vinculação de liberação de recursos à evolução física de obras para os Empreendimentos Financiados com evolução física superior a 30% (trinta por cento), e passa a ter a seguinte redação:

"4.15.4. Com relação a cada Empreendimento Financiado, os recursos não liberados nos termos do item 4.15.1 acima serão liberados pelo Agente Fiduciário para as contas de livre movimento da Emissora, uma vez verificado o atendimento às seguintes condições: (i) adimplência da Emissora nos pagamentos devidos ao Debenturista; (ii) cumprimento do percentual de 30% (trinta por cento) de avanço físico das obras dos Empreendimentos Financiados que tenham recebido recursos oriundos da Conta de Subscrição, cujo avanço físico tenha sido informado pelo Agente de Obras, e (iii) atendimento ao Índice de

283





70

*Cobertura Mínimo, conforme cálculo imediatamente anterior realizado nos termos dos itens 4.4.8, 4.4.9 e 4.4.10 acima, e considerando o valor da nova liberação."*

3.1.11. A Cláusula 4.15.4.1 da Escritura e seus subitens ficam, desde já, excluídos a fim de excluir a vinculação de liberação de recursos à evolução física de obras para os Empreendimentos Financiados com evolução física superior a 30% (trinta por cento).

3.1.12. A Cláusula 4.15.6 fica, desde já, incluída na Escritura a fim de tratar sobre a possibilidade de liberação de recursos nas Contas de Recebimento Gerais e nas Contas de Recebimento de Créditos Associativos, e terá a seguinte redação:

*"4.15.6. Desde que observado o disposto nas Cláusulas 4.4.5.1.1 e 4.4.5.1.2 desta Escritura e caso: (i) a Emissora esteja atendendo a todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de períodos de cura aqui previstos; e (ii) o Índice de Cobertura Mínimo esteja sendo atendido, a Emissora poderá solicitar a liberação de recursos das Contas de Recebimento Gerais e das Contas de Recebimento de Créditos Associativos para a Conta de Livre Movimento."*

3.1.13. O termo definido "Recebíveis de Venda em Aprovação" constante do Anexo 1 da Escritura fica, desde já, alterado em virtude da aglutinação dos termos "Recebíveis de Venda em Aprovação" e "Recebíveis de Venda em Análise" com a consequente exclusão do termo "Recebíveis de Venda em Análise", e passa a ter a seguinte redação:

*"Recebíveis de Venda em Aprovação" significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou pelas SPEs, em que o crédito dos respectivos adquirentes ainda esteja sob análise do Agente de Garantia, por meio da verificação de seu padrão de pagamento, a qual deverá concluir sobre a adimplência de tais créditos pelo adquirente, sendo que o atraso no pagamento das parcelas de repasse e FGTS não será considerado como inadimplência, ou seja, a adimplência é vinculada a todas as parcelas com exceção das de repasse e FGTS."*

3.1.14. A parte relacionada à "Declaração 3" constante do Anexo 3.9.2 (I) da Escritura fica, desde já, excluída em virtude da exclusão da Cláusula 4.15.4, conforme mencionado no item 3.1.11 acima.

3.1.15. O Anexo 4.15.4.1 (A) da Escritura fica, desde já, excluído em virtude da exclusão da Cláusula 4.15.4, conforme mencionado no item 3.1.11 acima.

3.1.16. O terceiro item do Anexo 4.4.6.1 da Escritura fica, desde já, alterado a fim de incluir a possibilidade de notificação às contrapartes dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente por correio, por e-mail ou, ainda, diretamente nos respectivos boletos de cobrança, e passa a ter a seguinte redação:

*"- Documentos que comprovem a ciência das respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos, sendo que tais documentos poderão ter a forma: (i) de um termo de ciência assinado por tais contrapartes ou de uma notificação a elas enviadas, conforme modelos anexos ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





11

*de Créditos, considerada entregue quando recebida: (a) sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (b) por e-mail, contendo o devido aviso de recebimento e leitura; (ii) de uma cláusula tratando de constituição da garantia, que conste no instrumento de venda de unidade; ou ainda (iii) de uma nota, a ser incluída diretamente pela Caixa nos respectivos boletos de cobrança, informando sobre a cessão fiduciária de cada direito creditório do qual são devedoras, que deverá contemplar a seguinte mensagem em destaque no campo apropriado: "Este recebível está cedido fiduciariamente para a Planner Trustee S.A., nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, referente à 5ª Emissão de Debêntures da PDG", sendo certo que a Caixa comunicará ao Agente de Garantia o cadastramento da mensagem acima nos boletos de cobrança dos Empreendimentos Financiados."*

3.1.17. O item (z) da Cláusula 6.2.1 da Escritura fica, desde já, alterado a fim de que o prazo ali referido passe a constar como 30 (trinta) dias úteis, e passa a ter a seguinte redação:

*"(z) caso o Índice de Cobertura Mínimo fique abaixo de 115% (cento e quinze por cento), por um período superior a 30 (trinta) dias úteis a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário;"*

#### 4. RATIFICAÇÕES

4.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura que não tenham sido expressamente alteradas por este Segundo Aditamento.

#### 5. CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA

5.1. O corpo da Escritura e seus anexos 1, 3.9.2 (I) e 4.4.6.1 seguem consolidados na forma do Anexo ao presente Segundo Aditamento, sendo que os demais anexos que não foram alterados por este Segundo Aditamento ficam ratificados nos seus respectivos termos.

#### 6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Este Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

6.2. Os termos utilizados neste Segundo Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído na Escritura.

6.3. As Partes declaram e garantem, para fins dos artigos 360 a 367 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que não possuem o ânimo de novar suas obrigações previstas na Escritura, conforme aditada na presente data, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações das respectivas partes na Escritura.

285

8  
[Handwritten signatures and initials]



12

6.4. 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 Segundo Aditamento e para a execução das obrigações de pagamento aqui previstas.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Segundo Aditamento, em 7 (sete) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 21 de dezembro de 2012.

[REstante da página intencionalmente deixado em branco. seguem páginas de assinaturas]

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*







13



(Página de assinaturas 1/8 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento à 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

Nome: Saulo Lara  
Cargo: Saulo Lara  
CPF: 678.691.498-63  
RG: 8.180.810-0

Nome: Marco Kheirallah  
Cargo: Marco Kheirallah  
CPF: 165.809.968-03  
RG: 18607812

 JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Nome: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES  
Nire : 33.3.0028519-9  
Protocolo : 00-2013/171296-9 - 04/06/2013  
CERTIFICO O DEFERIMENTO EM 05/06/2013, E O REGISTRO SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO.  
  
ED33000199-2/002  
DATA : 05/06/2013  
  
  
Valéria G. M. Serra  
SECRETÁRIA GERAL

 JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Nome: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES  
Nire : 33.3.0028519-9  
Protocolo : 00-2013/171296-9  
CERTIFICO QUE O PRESENTE FOI ARQUIVADO SOB O Nº  
ED33000199-2/002  
DATA: 05/06/2013  
  
  
Valéria G. M. Serra  
SECRETÁRIA GERAL

28

10

Handwritten marks and signatures on the right side of the page, including a large checkmark and a circular stamp.

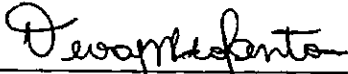




14

(Página de assinaturas 2/8 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento à 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

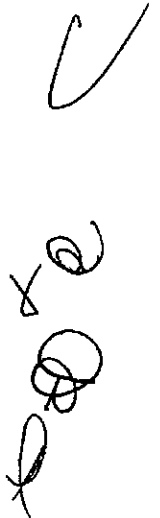


Nome:   
Cargo: Viviane Rodrigues  
Diretora



Nome:   
Cargo: Flávio D. Aguetoni  
Procurador





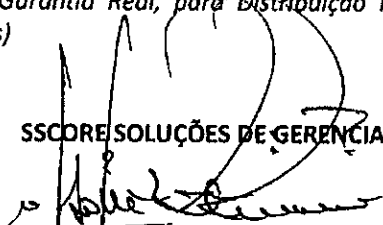


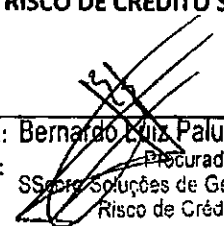


15

(Página de assinaturas 3/8 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento à 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

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

  
Nome: **Celso Luiz Petrucci**  
Cargo: **Sócio-Diretor**  
**SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A.**

  
Nome: **Bernardo Luiz Paludo Sperandio**  
Cargo: **Procurador**  
**SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Crédito S.A.**

✓

✓

285

12





(Página de assinaturas 4/8 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento à 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.

Nome: SODE OKAMOTO  
Cargo: Diretor SGA

Nome:  
Cargo:



17

(Página de assinaturas 5/8 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento à 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

*[Handwritten Signature]*  
GOLFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

Nome: **Luciana Henriques Ismael**  
Cargo: **RG n.º 24.228.828-5/SSP-SP**  
**CPF/ME n.º 172.620.848-60**

Nome: *Paulo Cesar Klein*  
Cargo:

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten marks]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*





18

(Página de assinaturas 6/8 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento à 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

**PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA.**

Nome:  
Cargo:

**JOÃO MIGUEL MALLET RACY FERREIRO**  
Ident: 11361495-2  
CPF: 064.222.397-00

Nome: **Caio Castelo V. I. Cardoso**  
RG: 33299259-7  
CPF: 307.856.048-12  
SSP/SP





19

(Página de assinaturas 7/8 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento à 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Nome:  
Cargo:

**Gustavo Maia**  
Diretor  
RG: 130.746 OAB/RJ  
CPF: 094.989.887-22

Nome:  
Cargo:

**Hebert Bra.**  
Diretor  
RG: 074880782  
CPF: 006.093.807-2





20

(Página de assinaturas 8/8 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento 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, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações)

TESTEMUNHAS:

1. Fernanda Brito  
Nome: FERNANDA BRITO  
RG: OAB/RJ- 130699.

2. Juliana Sathier F. Ferreira  
Nome: Juliana Sathier F. Ferreira  
RG: OAB/RJ 167 869

U

X ⊗

⊗ 7

ff

17 ⊗





21

ANEXO

**CONSOLIDAÇÃO DA ESCRITURA**

[Restante da página intencionalmente deixado em branco.  
Segue consolidação da Escritura na próxima página.]

✓

Handwritten signatures and initials, including a large 'X' and a circled signature.

18





22

---

**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**

**ENTRE**

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

**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.,**

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

**E**

**CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.,**

**E, NA QUALIDADE DE INTERVENIENTES-GARANTIDORES,**

**GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.,**

**PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA.**

**E**

**CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**

**DATADA DE**

**31 DE AGOSTO DE 2010**

---

*C*  
*o*  
*x*  
*o*  
*19*  
*28*



23

**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**

Pelo presente instrumento particular:

- a. PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, salão 201, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");
- b. 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, nomeado nesta Escritura de Emissão para representar os interesses do debenturista, ou seus sucessores e cessionários ("Debenturista"), e nela interveniente de acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações ("Agente Fiduciário");
- c. SCORE SOLUÇÕES DE GERENCIAMENTO DE RISCO DE CRÉDITO S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Fazenda Rio Grande, Estado do Paraná, na Rua Cezar Carelli, nº 90/98, sala 303 - 3º andar, Bairro Pioneiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.424.031/0001-23, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Agente de Garantia");
- d. 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, nº 700 - Bloco 6, sala 133, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.329.646/0001-07, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Auditor de Obras");

E, na qualidade de intervenientes-garantidores,

- e. GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Eduardo de Souza Aranha, nº 387, 11º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.507.286/0001-86, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("Goldfarb");

80

20





24

- f. PDG REALTY CO-INCORPORAÇÃO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 2º andar, conjunto 203 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.426.265/0001-20, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social ("PDG Co-Incorporação"); e
- g. CHL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Aníbal de Mendonça, nº 114 (parte), Ipanema, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.659.193/0001-85, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social ("CHL"),

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente 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 (respectivamente a "Escritura de Emissão", "Emissão" ou "Oferta Pública" e "Debêntures"), observadas as seguintes cláusulas e condições:

#### DEFINIÇÕES

Todos os termos definidos nesta Escritura de Emissão terão os significados definidos no Anexo 1 ao presente instrumento 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 I - AUTORIZAÇÃO

A presente Emissão foi autorizada em AGE da Emissora realizada em 29 de abril de 2010, nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações.

##### 1.1. Poderes delegados à Diretoria

Foram delegados pela AGE poderes à Diretoria da Emissora para: (i) tomar todas as providências necessárias à implementação da Emissão das Debêntures autorizada pela AGE; e (ii) praticar todos os demais atos e providências necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações da AGE, inclusive, mas não se limitando, a firmar ou aditar esta Escritura de Emissão,

C  
X e  
⊗  
↑

21



25

contratos e outros instrumentos relativos à Emissão.

## CLÁUSULA II - REQUISITOS

A Emissão será feita com a observância dos seguintes requisitos:

### 2.1. Arquivamento e Publicação da Deliberação

A ata da AGE que deliberou sobre a presente Emissão foi arquivada na JUCERJA e publicada no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e na edição nacional do jornal "Valor Econômico" em 13 de maio de 2010, nos termos do artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações.

### 2.2. Inscrição da Escritura de Emissão

A Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados na JUCERJA, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

### 2.3. Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

A Emissão está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, em conformidade com o artigo 5º, II, da Instrução CVM nº 400, por se tratar de lote único e indivisível de valores mobiliários.

### 2.4. Registro para Colocação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para colocação no mercado primário, por meio do SDT, sendo a distribuição liquidada e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.4.2. As Debêntures serão registradas para custódia eletrônica no mercado secundário através do SND, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário. O posterior registro para negociação das Debêntures em bolsa ou mercado de balcão organizado sujeitar-se-á necessariamente ao registro prévio na CVM, conforme disposto na Instrução CVM nº 400.

## CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





26

A Emissão das Debêntures terá as seguintes características e condições:

### 3.1. Objeto Social da Emissora

A Emissora tem como objeto social: (i) participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de sócia, acionista ou consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimento, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos por sociedades atuantes no setor imobiliário; (ii) prestação de serviços de cobrança de recebíveis; (iii) aquisição de imóveis para a renda; (iv) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária; e (v) incorporação imobiliária.

### 3.2. Número da Emissão

A presente Escritura de Emissão representa a 5ª Emissão de Debêntures da Emissora.

### 3.3. Montante Total da Emissão

O Montante Total da Emissão é de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), em série única, na Data de Emissão.

### 3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em Série Única.

### 3.5. Colocação

As Debêntures serão objeto de distribuição pública em lote único e indivisível, sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador, por meio do SDT, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, da Espécie com Garantia Real da 5ª Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações", celebrado entre a Emissora e o Coordenador.

### 3.6. Limite de Emissão

SO

23





27

A Emissão atende aos limites previstos no artigo 60, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações para as emissões de Debêntures, uma vez que: (i) o capital social integralizado da Emissora é de 4.810.099.222,14 (quatro bilhões, oitocentos e dez milhões, noventa e nove mil, duzentos e vinte e dois Reais e catorze centavos; e (ii) o valor das emissões de debêntures da Emissora em aberto, depois de contabilizada a presente emissão, somam R\$830.000.000,00 (oitocentos e trinta milhões de reais), ou seja, valor inferior ao capital social integralizado da Emissora.

### 3.7. Banco Mandatário e Escriturador

O Banco Mandatário será o Banco Itaú S.A. e o Escriturador será a Itaú Corretora de Valores S.A.

### 3.8. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados exclusivamente para desenvolver cada um dos Empreendimentos Financiados, até o limite do seu respectivo Valor Financiável (equivalente a, no máximo, 90% do seu respectivo Custo de Produção).

### 3.9. Empreendimentos Financiados

3.9.1. Os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados no financiamento dos Empreendimentos Financiados listados no Anexo 3.9 deste instrumento. Cada um dos Empreendimentos Financiados é realizado por uma SPE, também identificada no Anexo 3.9.

3.9.2. São Empreendimentos Elegíveis e passíveis de caracterização como Empreendimentos Financiados aqueles empreendimentos que atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente: (i) empreendimentos residenciais cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do Cronograma Físico-Financeiro de execução até a data em que tais empreendimentos forem apresentados pela Emissora para enquadramento como Empreendimentos Elegíveis, conforme verificado pelo Auditor de Obras, nos moldes do Anexo 3.9.2(i) a este instrumento, nos termos da respectiva "Declaração 1" prevista em tal anexo; (ii) empreendimentos cujas unidades residenciais tenham alcançado um mínimo de 20% (vinte por cento) de vendas celebradas, conforme verificado pelo Agente de Garantia e atestado por este mediante emissão da Declaração do Agente de Garantia, nos moldes do Anexo 3.9.2(ii) a este instrumento, nos termos da respectiva "Declaração 1" prevista em tal anexo; (iii) empreendimentos cujos Cronogramas Físico-Financeiros tenham sido analisados e aprovados pelo

SS

24





28

Auditor de Obras, conforme atestado por este mediante emissão da Declaração do Auditor de Obras, também nos termos da respectiva "Declaração 1"; (iv) empreendimentos cujo método construtivo tenha sido verificado pelo Auditor de Obras e atestado por este como estando adequado aos padrões da Caixa, por meio da Declaração do Auditor de Obras, também nos termos da respectiva "Declaração 1"; (v) empreendimentos em que o VGV SFH corresponda no mínimo a 90% (noventa por cento) do Custo de Produção, conforme apurado pelo Agente de Garantia, após recebimento do cálculo do Custo de Produção a ser relaizado pelo Agente Fiduciário conforme item 3.9.4.1. abaixo, mediante a emissão da Declaração do Agente de Garantia, também nos termos da respectiva "Declaração 1"; (vi) inexistência de dúvidas ou dívidas (inclusive comprovação de pagamento integral do preço de aquisição do terreno sobre o qual será construído o empreendimento ou da realização de permuta, se for o caso), penhora, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou quaisquer direitos reais ou outros ônus sobre os terrenos, unidades residenciais, recebíveis decorrentes das respectivas vendas ou outros ativos relacionados aos empreendimentos (exceto os constituídos em decorrência da presente Emissão ou os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo, outorgados em favor da Caixa), conforme verificado pelo Agente Fiduciário; (vii) empreendimentos cujos ativos (terreno, unidades residenciais e recebíveis das respectivas vendas) possibilitem a constituição das garantias previstas nesta Escritura de Emissão, conforme declarado pela Emissora; (viii) empreendimentos cujos imóveis sejam de propriedade da Emissora ou das SPEs, conforme verificado pelo Agente Fiduciário, mediante análise do instrumento de aquisição através do qual a Emissora ou a SPE, conforme o caso, adquiriu a propriedade; e (ix) empreendimentos cuja data de conclusão de obra esteja prevista, de acordo com o Cronograma Físico Financeiro, para ocorrer até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento, conforme verificado pelo Auditor de Obras por meio da Declaração do Auditor de Obras, nos termos da respectiva "Declaração 1".

3.9.3. Caberá à Emissora entregar ao Auditor de Obras, ao Agente de Garantia ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, os documentos listados no Anexo 3.9.3 a esta Escritura de Emissão, para comprovação do atendimento aos critérios de elegibilidade dos empreendimentos, previstos nos subitens (i) a (vi) e (viii) e (ix) do item 3.9.2, e declarar o atendimento ao previsto no subitem (vii) de referido item, como condição para a primeira liberação de recursos para cada Empreendimento Financiado. O aferimento pelo Auditor de Obras, Agente de Garantia ou Agente Fiduciário, conforme o caso, do atendimento aos requisitos previstos no item 3.9.2 tornam os empreendimentos elegíveis e passíveis de caracterização como Empreendimentos Financiados.

3.9.3.1. Caso os Cronogramas Físico-Financeiros das obras dos Empreendimentos Financiados

25





apresentem atraso igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias corridos ou 30% (trinta por cento), o que ocorrer primeiro, a Emissora poderá solicitar ao Agente Fiduciário a alteração de tais Cronogramas Físico-Financeiros. Nesse caso, novas solicitações de liberação de recursos da Emissão para cada Empreendimento Financiados em atraso, somente ocorrerão após a aprovação de novo Cronograma Físico-Financeiro, atestado pelo Auditor de Obras. Para tanto, a Emissora deverá apresentar ao Auditor de Obras novo cronograma físico-financeiro no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da verificação de tal atraso. A aprovação poderá ser dada (a) em AGD, por Debenturistas representando mais da metade das Debêntures em circulação, ou (b) apenas pelo Agente Fiduciário, nas seguintes hipóteses: (i) na hipótese de ajustes que não impliquem alteração na data de conclusão da obra em data superior àquela prevista nos contratos com os adquirentes das unidades, considerada a carência; ou (ii) na hipótese da variação acumulada do Índice Nacional da Construção Civil - INCC dos 12 (doze) meses anteriores à data proposta para alteração superar 5% (cinco por cento); ou (iii) na hipótese de ocorrência de guerras, sabotagens, bloqueios militares, revoltas, motins, comoções civis ou outros atos de inimigos públicos, greve patronal ou outra perturbação Industrial ou trabalhista de âmbito nacional ou regional, que comprovadamente afetaram o cumprimento do Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento Financiados em atraso; ou (iv) na hipótese de ocorrência de tempestades, inundações, deslizamentos de terra, raios, terremotos ou outros abalos sísmicos, que comprovadamente afetaram o cumprimento do Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento Financiados em atraso.

3.9.3.2. Nos casos em que a alteração do Cronograma Físico-Financeiro depende de aprovação do Debenturista em sede de AGD, o Debenturista deverá ter recebido novo Cronograma Físico-Financeiro em prazo não inferior a 10 (dez) dias corridos antes da AGD convocada para sua aprovação. Nos casos em que a convocação estiver dispensada, o Debenturista terá 10 (dez) dias corridos contados do recebimento do Cronograma Físico-Financeiro revisado para se manifestar sobre a aprovação do mesmo, quando será deliberada a aprovação do novo Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento Financiados em atraso ou se o Empreendimento Financiados deve ser excluído do rol dos Empreendimentos Financiados. Caso o novo Cronograma Físico-Financeiro não seja aprovado e o Empreendimento Financiados em atraso seja excluído, (i) os Recebíveis do Empreendimento Financiados em atraso serão desconsiderados para fins do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, ocasião em que a Emissora deverá apresentar outros Recebíveis ou depositar recursos nas Contas Cedidas previstas no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, de modo a recompor o Índice de Cobertura Mínimo; e (ii) a Emissora deverá devolver para Conta de Subscrição os recursos da Emissão já liberados e direcionados a tal empreendimento, conforme apurados pelo Agente Fiduciário.

3.9.3.3. A AGD que não aprovar o novo Cronograma Físico-Financeiro nos termos do item 3.9.3.2

✓  
x  
⊙  
⊙  
↑

25 1/26



30

acima, deverá também deliberar sobre a liberação das garantias oriundas do empreendimento excluído.

**3.9.4.** O valor máximo a ser aplicado no financiamento de cada Empreendimento Financiados corresponderá ao Valor Financiável, sendo certo que os Custos de Incorporação e Marketing deverão ser limitados a 10% (dez por cento) do Custo de Produção de tal Empreendimento Financiados. No valor do Custo de Produção, não estão incluídas despesas gerais e administrativas da Emissora, tampouco despesas de marketing institucional, corretagem e remuneração do incorporador.

**3.9.4.1.** Os seguintes componentes do Custo de Produção serão verificados pelo Auditor de Obras, que os informará ao Agente Fiduciário, com base na análise do Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiados, bem como de outros documentos necessários para tal verificação: (a) Custo de Construção; (b) Custo de Equipamentos Comunitários; e (c) Custo de Urbanização e Infra-Estrutura. Caberá ao Agente Fiduciário calcular os seguintes componentes do Custo de Produção: (a) Custo de Incorporação e Marketing e (b) o Custo do Terreno, com base nas informações fornecidas pela Emissora. Caberá ainda ao Agente Fiduciário calcular o Custo de Produção de cada Empreendimento Financiados, após recebimento das informações fornecidas pelo Auditor de Obras.

**3.9.5.** Durante o prazo da Emissão, o somatório do Valor Financiável dos Empreendimentos Financiados, em qualquer momento incluídos para financiamento pela Emissão, deverá ser igual ou inferior a 105% (cento e cinco por cento) do Montante Total da Emissão. O atendimento deste limite será verificado pelo Agente Fiduciário, com base nas informações recebidas da Emissora e do Auditor de Obras.

**3.9.5.1.** Exclusivamente para os fins da apuração e verificação do limite referido no item 3.9.5, será excluído do cálculo o Valor Financiável de Empreendimento Financiados que tenha atingido percentual de avanço físico de obra de 80% (oitenta por cento), com base em seu respectivo Cronograma Físico-Financeiro e conforme verificado pelo Auditor de Obras, ficando certo que tais empreendimentos, para todos os demais fins desta Escritura, incluindo mas não se limitando o cômputo de seus Recebíveis no cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, permanecem como Empreendimentos Financiados.

**3.9.5.2.** Caso o Valor Financiável dos Empreendimentos Financiados apresentados até 15 de agosto de 2013 seja inferior ao montante total da Emissão, conforme verificado pelo Agente

Handwritten signatures and a circular stamp with the text "PDG" and "TRIDUO".



31

Fiduciário, a Emissora deverá amortizar antecipadamente, em um prazo de até 10 (dez) dias corridos contados de notificação recebida do Agente Fiduciário, um montante equivalente à diferença entre o montante total da Emissão e a somatória do Valor Financiável dos Empreendimentos Financiados já apresentados. Caberá ao Agente Fiduciário comunicar a CETIP com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da realização da amortização.

**3.9.6. Inclusão ou Exclusão de Empreendimentos.** A Emissora poderá, até a primeira Data de Amortização de Principal, desde que esteja cumprindo o Índice de Cobertura Mínimo, proceder à exclusão de Empreendimentos Financiados ou inclusão de novos Empreendimentos Financiados no Anexo 3.9, em adição a Empreendimentos Financiados originais, mediante envio dos documentos listados no item 3.9.7 abaixo ao Agente Fiduciário, desde que comprovado pelo Agente Fiduciário que os mesmos se qualifiquem como Empreendimentos Elegíveis e desde que observados os limites previstos no item 3.9.5. acima.

**3.9.7.** Para adição de Empreendimentos Financiados, os seguintes documentos deverão ser entregues pela Emissora ao Agente Fiduciário:

- (a) Documentos, na forma dos itens 3.9.2 e 3.9.3 acima, que comprovem que os novos Empreendimentos Financiados qualificam-se como Empreendimentos Elegíveis;
- (b) Cronograma Físico-Financeiro dos novos Empreendimentos Financiados;
- (c) instrumento de constituição de cessão fiduciária em garantia, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, dos direitos creditórios detidos pela respectiva SPE, decorrentes do novo Empreendimento Financiado, bem como dos créditos relativos às respectivas Contas de Recebimento, Conta Centralizadora – SPE, Conta Investimento – SPE e Contas Aporte – Créditos Associativos, o qual implicará adesão da SPE ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e deverá ser assinado nos termos do modelo anexo a tal contrato e ser devidamente registrado no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes contratantes;
- (d) aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, para fins de constituição de garantia sobre as ações ou quotas da respectiva SPE que desenvolve o novo Empreendimento Financiado, devidamente registrado no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes contratantes, bem como cópia da alteração do contrato social ou do livro de registro de ações nominativas de tal SPE, devidamente registrado na competente junta comercial, fazendo constar o gravame em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista; e

✓

✓

✓

✓

SS

28





32

- (c) instrumento de constituição de cessão fiduciária em garantia, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos da respectiva SPE, o qual implicará adesão da SPE ao Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs e deverá ser assinado nos termos do modelo anexo a tal contrato e ser devidamente registrado no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes contratantes.

**3.9.7.1.** Para exclusão de Empreendimentos Financiados, a Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário solicitação por escrito indicando o Empreendimento Financiado a ser excluído. O Agente Fiduciário aprovará a exclusão solicitada após verificação (i) de que o Índice de Cobertura Mínimo será mantido ainda que desconsiderados os Recebíveis do Empreendimento Financiado excluído para fins do cálculo; e (ii) de que a Emissora depositou junto à Conta de Subscrição os recursos da Emissão já liberados e direcionados a tal empreendimento excluído, conforme apurados pelo Agente Fiduciário. Uma vez aprovada a exclusão, as garantias constituídas sobre recebíveis relativos ao empreendimento excluído deverão ser canceladas. Quando cabível, o Agente Fiduciário deverá formalizar a liberação de garantias relativas ao Empreendimento Financiado excluído em um prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento dos documentos que comprovem o cumprimento das condições para exclusão previstas nesse item, cabendo ao Agente Fiduciário comunicar ao Agente de Garantia tal exclusão em até 3 (três) dias úteis.

**3.9.8. Exclusão Automática de Empreendimentos.** Haverá a exclusão automática de Empreendimentos Financiados com relação aos quais tenha ocorrido qualquer fato que possa prejudicar ou inviabilizar a sua execução, incluindo, mas não se limitando à publicação de decreto de desapropriação da área de construção do empreendimento, à perda de licenças e/ou a problemas nos registros de incorporação. Após ser informado a respeito de qualquer ocorrência desta natureza, nos termos do item 7.1(d.7) abaixo, o Agente Fiduciário procederá à exclusão do Empreendimento Financiado em questão, com a consequente desconsideração dos Recebíveis dele advindos, para fins de cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, e cancelamento das garantias constituídas com relação a tal empreendimento, sendo que este cancelamento ocorrerá apenas após a devolução, pela Emissora, para a Conta de Subscrição, dos recursos da Emissão já liberados e direcionados a tal empreendimento excluído, conforme apurados pelo Agente Fiduciário.

#### CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

As Debêntures terão as seguintes características:

##### 4.1. Data de Emissão

55

29

✓  
⓪  
⓪  
⓪



33

Para todos os fins e efeitos legais, a Data de Emissão das Debêntures será o dia da subscrição e integralização das Debêntures.

#### 4.2. Tipo, Forma e Conversibilidade

As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, e serão emitidas sob a forma nominativa e escritural. Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito das Debêntures emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, enquanto as Debêntures estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP, estas terão sua titularidade comprovada pelo extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista titular das Debêntures.

#### 4.3. Espécie

As Debêntures serão emitidas com garantia real.

#### 4.4. Garantias de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Contas Bancárias

4.4.1. As obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão serão garantidas por cessão fiduciária dos direitos creditórios das SPEs decorrentes das vendas relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados (constituídos conforme descrito no item 4.4.4 abaixo), bem como dos direitos das SPEs relativos aos valores depositados nas respectivas Contas de Recebimento, Contas Centralizadoras – SPEs, Contas Investimento – SPEs e nas Contas de Aporte – Créditos Associativos. Tal garantia será constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos. Cada uma das SPEs que desenvolve um Empreendimento Financiamento assinará um termo de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, nos termos do modelo anexo a referido contrato, pelo qual efetivamente constituirá as garantias descritas neste item, observados os requisitos para formalização ali previstos.

4.4.1.1. 45 (quarenta e cinco) dias corridos após a assinatura de referidos termos de adesão por cada uma das SPEs, individualmente consideradas, serão apresentadas pela Emissora e/ou pela Caixa, conforme aplicável, ao Agente de Garantia documentos que comprovem a ciência das respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos, sendo que tais documentos poderão ter a forma: (i) de um termo de ciência assinado por tais contrapartes ou de uma notificação a elas enviadas, conforme modelos anexos ao Contrato de Promessa de Cessão

35

30





34

Fiduciária de Créditos, considerada entregue quando recebida: (a) sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (b) por e-mail, contendo o devido aviso de recebimento e leitura; (ii) de uma cláusula tratando de constituição da garantia, que conste no instrumento de venda de unidade; ou ainda (iii) de uma nota, a ser incluída diretamente pela Caixa nos respectivos boletos de cobrança, informando sobre a cessão fiduciária de cada direito creditório do qual são devedoras, que deverá contemplar a seguinte mensagem em destaque no campo apropriado: "Este recebível está cedido fiduciariamente para a Planner Trustee S.A., nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, referente à 5ª Emissão de Debêntures da PDG", sendo certo que a Caixa comunicará ao Agente de Garantia o cadastramento da mensagem acima nos boletos de cobrança dos Empreendimentos Financiados. As minutas do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e seus anexos, a serem devidamente firmados pelas respectivas partes e registrados na forma da lei, são parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.4.1.

4.4.2. As obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão serão ainda garantidas: (i) por cessão fiduciária 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 Investimento - PDG e nas Contas de Aporte - Créditos Associativos; (ii) por cessão fiduciária dos direitos da Goldfarb relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis - Goldfarb e na Conta Investimento - Goldfarb; (iii) por 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) por cessão fiduciária dos direitos da CHL relativos aos valores depositados na Conta Recebíveis - CHL e na Conta Investimento - CHL, tudo por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, o qual deverá ser firmado e formalizado concomitantemente à assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos referido no item 4.4.1 acima, nos termos do modelo constante do Anexo 4.4.2 a esta Escritura de Emissão.

4.4.3. Uma vez celebrados e devidamente registrados o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e respectivos termos de adesão, bem como o Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL, observados os requisitos para formalização das garantias previstos em tais instrumentos, na forma do disposto nos itens 4.4.1 e 4.4.2 acima, estará formalizada a cessão fiduciária dos Recebíveis e dos valores depositados nas Contas Cedidas em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, em garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão.

*[Handwritten signatures]*





35

4.4.4. Os direitos creditórios cedidos fiduciariamente pelas SPEs nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos correspondem a direitos de tais SPEs aos seguintes recebíveis: Recebíveis de Venda Associativos, Recebíveis de Venda em Aprovação, Recebíveis de Venda Aprovados e Recebíveis em Estoque.

4.4.4.1. A Emissora compromete-se a tomar todas as providências necessárias, conforme estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, para que o pagamento dos Recebíveis seja sempre realizado exclusivamente em uma das Contas de Recebimento, de titularidade da respectiva SPE incorporadora.

4.4.5. Uma vez que os Recebíveis tornem-se performados, mediante a construção das unidades vendidas, emissão do *habite-se* e entrega das chaves, a Emissora poderá solicitar ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, a liberação de tais recebíveis da cessão fiduciária, desde que a Emissora esteja adimplente com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos termos desta Escritura de Emissão. Uma vez liberados, os Recebíveis não mais serão computados para fins do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e a Emissora 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 Emissora, o Agente Fiduciário terá então 05 (cinco) dias úteis para formalizar a liberação de tais Recebíveis mediante a assinatura de termo aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos. Uma vez formalizada, o Agente Fiduciário deverá notificar o Agente de Garantia acerca de tal liberação.

4.4.5.1. Os recursos recebidos pelas SPEs, em decorrência da cessão dos Recebíveis prevista neste item, deverão ser depositados nas respectivas Contas de Recebimento, sendo que tais recursos (inclusive aqueles que tenham sido transferidos às Contas Investimento – SPEs ou à Conta Recebíveis – PDG, à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação e à Conta Recebíveis – CHL, por meio das Contas Centralizadoras – SPEs) só poderão ser liberados, desde que cumpridas as condições descritas nos itens 4.4.5.1.1 e 4.4.5.1.2 abaixo.

4.4.5.1.1. Até a data que anteceder em 6 (seis) meses a primeira Data de Amortização de Principal, caso (i) a Emissora esteja atendendo a todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de períodos de cura aqui previstos; (ii) o Índice de Cobertura Mínimo esteja sendo atendido; e, adicionalmente, (iii) haja um valor excedente ao Índice de Cobertura Mínimo depositado nas Contas Cedidas (i.e., quando o valor a receber dos Recebíveis cedidos, somado ao valor depositado nas Contas Cedidas, for superior ao valor necessário à

C

X

Y

Handwritten signature

32

Handwritten signature





36

composição do Índice de Cobertura Mínimo), o referido valor excedente poderá ser liberado a Contas de Livre Movimento.

**4.4.5.1.2.** A partir da data que anteceder em 6 (seis) meses a primeira Data de Amortização de Principal, além das condições descritas no item 4.4.5.1.1 acima, a Emissora apenas poderá solicitar liberação dos valores depositados nas Contas de Recebimento, nas Contas Centralizadoras – SPEs, na Conta Recebíveis – PDG, na Conta Recebíveis – Goldfarb, na Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação e na Conta Recebíveis – CHL, bem como os recursos transferidos de referidas contas para as Contas Investimento, após o somatório dos saldos de tais contas corresponder, no mínimo, ao montante do próximo pagamento da Remuneração e do valor nominal das Debêntures, previsto nos termos dos itens 4.11.3.1 e 4.12 desta Escritura de Emissão, conforme verificado pelo Agente Fiduciário.

**4.4.5.1.2.1.** Caso o Agente Fiduciário verifique que não foi acumulado o valor descrito no item 4.4.5.1.2 acima, deverá imediatamente notificar a Emissora, para que, em até 01 (um) dia útil a contar da data da notificação, deposite o valor faltante nas Contas de Recebimento.

**4.4.5.1.3.** O mecanismo de liberação descrito nos itens 4.4.5.1, 4.4.5.1.1 e 4.4.5.1.2, acima, não se aplica aos recursos depositados na Conta de Subscrição, que serão liberados nos termos do item 4.15 desta Escritura de Emissão.

**4.4.6. Elegibilidade dos Recebíveis.** Poderão qualificar-se como Recebíveis Elegíveis, os Recebíveis que atenderem, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

- (a) sejam decorrentes dos Empreendimentos Financiados (exceto pelos Recebíveis Não Financiados, nos termos e limites previstos nesta Escritura);
- (b) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional, aqueles recebíveis cujas prestações pecuniárias não apresentem inadimplência superior a 90 (noventa) dias corridos no momento de sua apresentação para composição do Índice de Cobertura Mínimo, substituição ou complementação posterior e ao longo da vigência das Debêntures, sendo que o atraso no pagamento das parcelas de repasse e FGTS não será considerado como inadimplência, ou seja, a inadimplência é vinculada a todas as parcelas com exceção das de repasse e FGTS, restando certo que para os contratos de venda direta não há parcelas de repasse e FGTS. Para fins de aplicação da exceção acima mencionada pelo agente de garantia, a Emissora é responsável por identificar as parcelas de repasse e FGTS por meio

✓  
X  
⊗  
↑

35  
33



37

do arquivo em formato eletrônico (arquivo txt) indicado no Anexo 4.4.6.1; e

- (c) no caso de Recebíveis de Venda Associativos, aqueles cujos contratos celebrados entre a Caixa, os adquirentes do imóvel e as respectivas SPÊs, para contratação de financiamentos através da modalidade Crédito Associativo dentre os Empreendimentos Financiados, 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.

**4.4.6.1.** A verificação de elegibilidade de Recebíveis nos termos do item 4.4.6 acima será realizada pelo Agente de Garantia, o qual deverá receber da Emissora, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, os documentos e as informações listados no Anexo 4.4.6.1, atualizados até o último dia do mês anterior.

**4.4.6.2.** Com base (a) na análise dos documentos recebidos da Emissora, listados no Anexo 4.4.6.1; (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" da Declaração do Agente de Garantia, constante do Anexo 3.9.2(ii).

- (a) Referida Declaração do Agente de Garantia deverá conter a descrição dos Recebíveis de Venda Elegíveis classificados em Recebíveis de Venda Tradicional, Recebíveis de Venda em Aprovação, Recebíveis de Venda Aprovados, Recebíveis de Venda Associativos e Recebíveis em Estoque existentes em tal data, bem como o respectivo fluxo financeiro futuro, sempre considerando as parcelas de repasse e FGTS, inclusive as vencidas e não pagas, independentemente do prazo de atraso, como fluxo financeiro futuro;
- (b) e Referida Declaração do Agente de Garantia deverá conter o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, conforme item 4.4.8. abaixo; e
- (c) Referida Declaração do Agente de Garantia será emitida, independentemente de qualquer solicitação, no 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês. Adicionalmente, será emitida sempre que solicitado pelo Debenturista ou pela Emissora, caso necessário para permitir a liberação de recursos da Conta de Subscrição a contas de livre movimento, nos termos do item 4.15.5.1 abaixo.

C

X

Q

1

80

34

Q





38

**4.4.6.3.** A Declaração do Agente de Garantia, referida no item 4.4.6.2 acima, não deverá levar em consideração os Recebíveis listados nos itens 4.4.9(a), 4.4.9(c) e 4.4.9(d) abaixo.

**4.4.7. Índice de Cobertura Mínimo.** Após a primeira cessão fiduciária de Recebíveis em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante do Debenturista, nos termos do item 4.4.1 acima, e até o final da vigência desta Emissão, o Agente de Garantia, após receber da Emissora, do Agente Fiduciário e do Auditor de Obras as informações necessárias, deverá calcular o Índice de Cobertura Mínimo, o qual será informado ao Agente Fiduciário através da Declaração do Agente de Garantia.

**4.4.7.1.** O valor total dos Recebíveis considerados para o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo será apurado pelo Agente de Garantia e deverá obedecer à seguinte proporção: (i) os Recebíveis de Venda Aprovados deverão corresponder a 100% (cem por cento) do valor total dos Recebíveis considerados; (ii) os Recebíveis de Venda Associativos deverão corresponder a 100% (cem por cento) do valor total dos Recebíveis considerados; (iii) os Recebíveis de Venda em Aprovação deverão corresponder a 100% (cem por cento) da garantia; (iv) os Recebíveis em Estoque poderão corresponder a até 30% (trinta por cento) da garantia; e (v) os Recebíveis Não Financiados poderão corresponder a até 50% (cinquenta por cento) da garantia, sendo certo que o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e do Valor Máximo Passível de Liberação deve considerar todos os recebíveis mencionados nos itens (i) a (v) acima.

**4.4.8. Cálculo do Índice de Cobertura Mínimo.** O cálculo do Índice de Cobertura Mínimo pelo Agente de Garantia será realizado com base nas informações fornecidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Auditor de Obras e da seguinte forma:

- (a) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda Associativos será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1,15 (um inteiro e quinze centésimos);
- (b) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda Aprovados será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1 (um inteiro);
- (c) o valor a receber considerado dos Recebíveis em Estoque corresponderá ao valor de venda de unidade de mesma tipologia, assim entendido como padrão e metragem, no mesmo Empreendimento Financiados ou aquele equivalente ao da última tabela de vendas vigente para o Empreendimento Financiados ao qual o Recebível em Estoque se refere, e será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos);

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* 35



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



39

- (d) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda em Análise será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos);
- (e) o valor a receber total dos Recebíveis de Venda em Aprovação será multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 1 (um inteiro); e
- (f) o valor a receber total dos Recebíveis vinculados a empreendimento que tenha a sua evolução física percentual atrasada em mais de 15% (quinze por cento) e menos de 30% (trinta por cento), em relação ao que deveria ter evoluído nos termos do respectivo Cronograma Físico- Financeiro, já multiplicado pelo cabível fator de ponderação, nos termos dos itens (a), (b), (c) e (d) acima, se for o caso, será igualmente multiplicado por um fator de ponderação equivalente a 0,8 (oito décimos), sendo certo que os atrasos serão verificados pelo Auditor de Obras, tomando por base o respectivo Cronograma Físico-Financeiro, conforme será informado ao Agente de Garantia nos termos da "Declaração 2" da Declaração do Auditor de Obras, constante do Anexo 3.9.2(i).

4.4.9. Serão excluídos do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo:

- (a) os Recebíveis de Venda decorrentes de créditos contra clientes adquirentes que se tornaram inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias corridos, sendo que o atraso no pagamento das parcelas de repasse e FGTS não será considerado como inadimplência, ou seja, a adimplência é vinculada a todas as parcelas com exceção das de repasse e FGTS (sendo certo que tal inadimplemento deverá ser informado pela Emissora ao Agente de Garantia mediante apresentação dos documentos listados no Anexo 4.4.6.1, devendo o Agente de Garantia excluir tais Recebíveis do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo);
- (b) os Recebíveis vinculados a empreendimento que tenha a sua evolução física percentual atrasada em mais de 30% (trinta por cento) em relação ao que deveria ter evoluído nos termos do respectivo Cronograma Físico-Financeiro, sendo certo que os atrasos serão verificados pelo Auditor de Obras, tomando por base o respectivo Cronograma Físico-Financeiro, conforme será informado ao Agente de Garantia nos termos da "Declaração 2" da Declaração do Auditor de Obras;
- (c) os Recebíveis oriundos de contratos de venda que tenham sido distratados (sendo certo que referido distrato deverá ser informado pela Emissora ao Agente de Garantia mediante

✓

⊗

⊗

↑

SS





no

apresentação dos documentos listados no Anexo 4.4.6.1, devendo o Agente de Garantia excluir tais Recebíveis do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo); e

- (d) os Recebíveis que não tenham sido aprovados pelo Agente de Garantia, após análise das respectivas informações e documentos, devendo o Agente de Garantia excluir tais Recebíveis do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo.

**4.4.10.** O cálculo do Índice de Cobertura Mínimo e a verificação dos critérios de composição de Recebíveis se dará mensalmente pelo Agente de Garantia em cada Data de Verificação de Garantia, ou em periodicidade inferior, caso necessário para permitir a liberação de recursos da Conta de Subscrição a contas de livre movimento, nos termos do item 4.15.5.1 abaixo ou caso solicitado ao Agente Fiduciário pelo Debenturista, ocasião em que o Agente Fiduciário deverá consultar o Agente de Garantia e o Auditor de Obras. Deverá o Agente de Garantia encaminhar ao Agente Fiduciário, em cada Data de Verificação de Garantia e através da Declaração do Agente de Garantia, o resultado do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo para que, com base em tais informações, o Agente Fiduciário possa tomar as medidas cabíveis conforme previstas nesta Escritura de Emissão.

**4.4.10.1.** O Agente de Garantia fará o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo com base nas seguintes informações:

- (a) as informações fornecidas ao Agente de Garantia pela Emissora listados no Anexo 4.4.6.1, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, com data base no último dia útil do mês anterior;
- (b) a última Declaração do Auditor de Obras emitida com relação a cada Empreendimento Financiado, em periodicidade trimestral 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. abaixo; e
- (c) a Declaração do Agente Fiduciário, a ser emitida até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a qual deverá conter as seguintes informações: (i) saldo devedor das Debêntures com data base no último dia útil do mês anterior; (ii) somatória dos recursos depositados nas Contas Cedidas com data base no último dia útil do mês anterior; (iii) confirmação de que a garantia sobre os Recebíveis foi constituída, mediante apresentação do termo de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos assinado e devidamente registrado e do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e

C

X

Q

X

85

37





LI

da CHL, assinado e devidamente registrado nos moldes da Declaração do Agente Fiduciário constante do Anexo 4.4.10.1.

**4.4.10.2.** As informações referidas no item 4.4.10.1 deverão ser fornecidas em periodicidade menor, caso o Agente Fiduciário deva realizar a verificação do Índice de Cobertura Mínimo para permitir as liberações de recursos, nos termos do item 4.15.5.1 abaixo, ocasião em que deverá o Agente Fiduciário solicitar o cálculo do Índice de Cobertura Mínimo ao Agente de Garantia com ao menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

**4.4.10.2.1.** Adicionalmente, caso seja verificado a qualquer tempo, com relação a determinado Empreendimento Financiado, um atraso superior a 15% (quinze por cento) e inferior a 30% (trinta por cento) em relação ao Cronograma Físico-Financeiro, sem prejuízo de qualquer outra disposição desta Escritura, poderá o Agente de Garantia solicitar que o Auditor de Obras emita a "Declaração 2" da Declaração do Auditor de Obras em periodicidade mensal, até que seja regularizado o atraso com relação a tal empreendimento, devendo a Emissora arcar com os custos decorrentes.

**4.4.10.3.** Tendo o Agente Fiduciário verificado o não atendimento do limite mínimo, este deverá determinar a retenção dos recursos depositados em todas as Contas Cedidas até que o Índice de Cobertura Mínimo seja reenquadrado.

**4.4.10.3.1.** Nesse caso, a Emissora providenciará a inclusão de novos Recebíveis na respectiva garantia, por meio da emissão de termos de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, de forma a assegurar o cumprimento do Índice de Cobertura Mínimo e dos critérios de composição de Recebíveis, respeitados os mecanismos de análise e verificação previstos nos itens 4.4.6 a 4.4.10 acima. A assinatura e o registro de referidos termos de adesão dar-se-ão em 05 (cinco) dias corridos contados da verificação pelo Agente Fiduciário após o recebimento do cálculo do Índice de Cobertura Mínimo pelo Agente de Garantia, e serão necessários para a liberação de recursos das Contas Cedidas a contas de livre movimento. Poderá o Agente Fiduciário ou o Agente de Garantia solicitar os documentos de venda que lastreiam os Recebíveis, conforme listados no Anexo 4.4.6.1, e, mediante fundamentação, solicitar que a Emissora apresente lista atualizada dos Recebíveis em prazo inferior ao acima previsto, bem como informações adicionais que venham a ser necessárias para cumprir as suas obrigações descritas nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos.

C  
x  
D  
P

**4.4.11.** Em caso de insuficiência de Recebíveis Elegíveis, a Emissora poderá satisfazer o Índice de

38  
PDG  
CUR  
JURID



12

Cobertura Mínimo mediante: (i) depósito de recursos na Conta Investimento – PDG ou nas Contas de Recebimento e nas Contas Investimento - SPEs, que deverão ficar ali bloqueados e aplicados em Investimentos Permitidos; (ii) apresentação, para constituição de garantia em favor do Debenturista, de Certificados de Depósito Bancário – CDBs emitidos por banco de primeira linha; ou (iii) Recebíveis Não Financiados, sempre observados os limites previstos nesta Escritura., devendo referidos ativos serem liberados apenas se e quando forem apresentados novos Recebíveis Elegíveis, devidamente aprovados pelo Agente de Garantia, suficientes para a recomposição do Índice de Cobertura Mínimo.

**4.4.11.1.** Os Recebíveis Não Financiados estarão sujeitos aos mecanismos de análise e verificação previstos nos itens 4.4.6 a 4.4.10 acima, sendo que, para fins de composição do Índice de Cobertura Mínimo, tais recebíveis deverão corresponder a, *no máximo*, 50% (cinquenta por cento) da garantia, ficando certo que para os Recebíveis Não Financiados serão aplicáveis os limites e ponderações previstos nos itens 4.4.7.1. e 4.4.8. acima.

**4.4.12.** Os termos de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos deverão identificar e descrever os Recebíveis objeto de cessão fiduciária, incluindo: (i) a identificação dos respectivos Empreendimentos Financiados, sua localização, denominação, matrícula e outros dados relevantes; (ii) a individualização das contrapartes devedoras no caso dos Recebíveis de Venda; e (iii) a identificação dos Cronogramas Físico-Financeiros relativos aos respectivos empreendimentos. Para efeito dos Recebíveis em Estoque, a Emissora deverá: (i) incluir cláusula expressa nos seus contratos de venda das respectivas unidades dando ciência aos adquirentes da cessão dos respectivos recebíveis; ou (ii) apresentar carta de anuência de constituição da garantia assinada pelo cliente adquirente. A Emissora deverá notificar o Agente de Garantia acerca da nova composição de Recebíveis em Estoque objeto de cessão fiduciária, em periodicidade não menos frequente que mensal.

#### **4.5. Garantia sobre Quotas de Fundo de Investimento**

**4.5.1.** Para a constituição de garantia sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos, será celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.5.1, nos termos do qual:

- (a) Os recursos depositados na Conta de Subscrição e na Conta Recebíveis – PDG (que poderá ter recebido recursos das Contas Centralizadoras – SPEs) deverão ser

Handwritten signatures and stamps. One stamp is circular with the text "PDG FIDUCIÁRIO" and the number "39" next to it.



43

transferidos para a Conta Investimento – Subscrição e para a Conta Investimento – PDG, respectivamente, e então aplicados em Investimentos Permitidos;

- (b) Os recursos depositados na Conta Recebíveis – Goldfarb (que poderá ter recebido recursos das Contas Centralizadoras – SPEs) deverão ser transferidos para a Conta Investimento – Goldfarb e então aplicados em Investimentos Permitidos;
- (c) Os recursos depositados na Conta Recebíveis – CHL (que poderá ter recebido recursos das Contas Centralizadoras – SPEs) deverão ser transferidos para a Conta Investimento – CHL e então aplicados em Investimentos Permitidos; e
- (d) Os recursos depositados na Conta Recebíveis – PDG Co-Incorporação (que poderá ter recebido recursos das Contas Centralizadoras – SPEs) deverão ser transferidos para a Conta Investimento – PDG Co-Incorporação e então aplicados em Investimentos Permitidos.

4.5.2. Os recursos depositados nas Contas de Recebimento deverão ser transferidos para as respectivas Contas Centralizadoras – SPEs e, a partir de tal conta, poderão ser transferidos para as Contas Investimento – SPEs e então aplicados em Investimentos Permitidos. Para a constituição de garantia sobre os ativos relacionados aos Investimentos Permitidos das SPEs, será celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.5.2.

4.5.2.1. Uma vez celebrados e devidamente registrados no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos da sede das partes, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – PDG, Goldfarb, PDG Co-Incorporação e CHL, o Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo – SPEs, bem como seus respectivos termos de adesão, restará formalizada a cessão fiduciária pela Emissora, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL e pelas SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das quotas do fundo de investimento acima descrito, detidas pela Emissora, pela Goldfarb, pela PDG Co-Incorporação, pela CHL e pelas SPEs.

#### 4.6. Garantia de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas de Emissão das SPEs

Será celebrado também o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, cuja minuta é parte

25

40





14

integrante desta Escritura de Emissão como Anexo 4.6. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas, o mesmo formalizará a alienação fiduciária pela Emissora e demais acionistas ou quotistas das SPEs, em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das ações e quotas de emissão das SPEs.

#### 4.7. Valor Nominal Unitário

O Valor Nominal Unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.

#### 4.8. Quantidade de Debêntures Emitidas

Serão emitidas 600 (seiscentas) Debêntures, em série única, no valor total de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão.

#### 4.9. Prazo e Data de Vencimento

As Debêntures vencerão em 1ª de agosto de 2015, data em que será quitada a última parcela da amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures juntamente com o valor da Remuneração (conforme abaixo definida) então devida, em moeda corrente nacional, nos termos desta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, ocasiões em que a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures que ainda estejam em circulação, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração.

#### 4.10. Classificação de Risco

As Debêntures deverão obter, na Data de Emissão, nota de classificação de risco (*rating*), no mínimo igual a BBB+, a ser concedida pela Agência Classificadora de Risco, sendo certo que esta será atualizada anualmente, conforme previsto na alínea "r" do item 7.1 abaixo.

#### 4.11. Remuneração

##### 4.11.1. Cálculo da Remuneração

As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, acrescida de um

41  
PDG  
CURTICO



75

cupom inicial de 8,16% ao ano, base 252 dias úteis, calculado de forma *pro rata temporis*, revisado a cada Período de Capitalização, conforme disposto no item 4.11.2, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração").

O cálculo dos juros, a ser realizado pelo Agente Fiduciário, obedecerá a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 06 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor nominal de emissão ou saldo do valor nominal das debêntures, informado/calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

FatorTR = Produtório das Taxas Referenciais divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a data de emissão, início de rentabilidade, incorporação, amortização ou pagamento da remuneração, o que ocorrer por último, e a data de atualização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:

$$FatorTR = \prod_{k=1}^n \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

onde:

n = número total de TRs consideradas durante o Período de Capitalização, sendo n um número inteiro.

TR<sub>k</sub> = Taxa Referencial da Data de Emissão e das datas-base divulgadas pelo Banco Central do Brasil, para o Período de Capitalização.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten marks and signatures on the right margin]*



~~46~~  
46

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

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

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

Onde:

Cupom = Conforme definido no subitem 4.11.2;

N = número de dias úteis representativo do Cupom, sendo "N" um número inteiro;

n = número de dias úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;

dup = número de dias úteis compreendidos entre a Data de Emissão ou a data do último pagamento de Remuneração e a data atual, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data do último pagamento e a data do próximo pagamento de Remuneração, sendo "dut" um número inteiro;

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

Considera-se data-base da TR o dia 1º de cada mês.

Considerando que o dia da Data de Emissão não é coincidente com a data-base, a atualização será efetuada até a primeira data-base ocorrida após a Data de Emissão, com base no critério pro-rata dia útil, com utilização da TR relativa à Data de Emissão.

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

C  
X  
D  
↑  
43  
PDG JURIDIC



27

4.11.1.1. No caso de indisponibilidade temporária da TR apenas para efeito do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última TR conhecida na data de encerramento do último Período de Capitalização, acrescido do *spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo Debenturista, quando da divulgação posterior da TR relativa à data de encerramento do último Período de Capitalização.

4.11.1.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação da TR relativa à data de encerramento do último Período de Capitalização, por prazo superior a 10 (dez) dias após esta data, ou ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou por determinação judicial, o Agente Fiduciário deverá convocar uma AGD para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na presente Escritura de Emissão, a mesma taxa diária produzida pela última TR conhecida na data de encerramento do último Período de Capitalização, acrescida do *spread*, até a data da deliberação da AGD.

4.11.1.3. Cumpra ao Agente Fiduciário comunicar a CETIP, através de correspondência endereçada à CETIP com o de acordo da Emissora, até o 2º (segundo) dia útil anterior ao encerramento de cada semestre, o Cupom, conforme disposto no item 4.11.2, a ser utilizado no semestre subsequente.

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

#### 4.11.2. Cálculo do Cupom

O cupom ("Cupom") aplicável ao primeiro Período de Capitalização será 8,16% ao ano, base 252 dias úteis, sendo o Cupom aplicável aos demais Períodos de Capitalização obtido de acordo com a fórmula abaixo, considerando que o equivalente a: (i) 8,16% (oito vírgula dezesseis por cento) a.a. para a parcela dos recursos da Emissão não liberadas para uso pela Emissora, equivalente à soma dos saldos das Contas Cedidas e para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar as unidades habitacionais com valor de venda inferior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04; e (ii) 10,25% (dez vírgula vinte e cinco por cento) a.a. para a parcela dos recursos da Emissão que for utilizada para financiar as unidades habitacionais com

C

Xe

Q

↑

44  
RDG  
FIDUCIÁRIO



48

valor de venda superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH:

$$\text{Cupom} = \frac{[[8,16] \times (\text{VE} - \text{SL})]}{\text{VE}} + \frac{[[8,16] \times \text{VT}_1]}{\text{VT}} + \frac{[[10,25] \times \text{VT}_2]}{\text{VE}} \times \text{SL}$$

Onde  $\text{VT} = \text{VT}_1 + \text{VT}_2$

Onde:

VE = Valor da Emissão equivalente à soma do valor nominal das Debêntures em circulação no 5º (quinto) dia útil no mês de referência da última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data do pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

SL = O valor equivalente ao saldo do Valor da Emissão, subtraído da soma dos saldos das Contas Cedidas apurado no 5º (quinto) dia útil anterior à data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado;

$\text{VT}_1$  = Somatório do VGV das unidades habitacionais cujo valor de venda (ou valor da tabela de venda no caso de unidades em estoque) seja menor ou igual ao valor máximo estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

$\text{VT}_2$  = Somatório do VGV das unidades habitacionais cujo valor de venda (ou valor da tabela de venda no caso de unidades em estoque) seja menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento pelo SFH, mas superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, conforme informado pelo Agente de Garantia. Serão considerados apenas os Empreendimentos Financiados incluídos na última Declaração do Agente de Garantia entregue antes da data de pagamento da Remuneração do Período de Capitalização imediatamente anterior ao Período de

C  
X  
e  
O  
I

50  
45  
PBG  
CURADOR



49

Capitalização para o qual o Cupom está sendo calculado.

Para fins de cálculo do Cupom, os fatores VT1 e VT2 devem corresponder aos limites máximos vigentes à época do recálculo do novo Cupom, conforme estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04, para unidades que se enquadram nos parâmetros da área de Habitação Popular, bem como àqueles permitidos para financiamento pelo SFH.

**4.11.3 Pagamento da Remuneração**

O pagamento da Remuneração será feito em parcelas semestrais e consecutivas conforme o item abaixo.

4.11.3.1 A primeira parcela de pagamento da Remuneração será devida em 1º de fevereiro de 2011, sendo as demais devidas semestralmente, nas datas definidas abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 abaixo (cada data de pagamento de Remuneração, uma "Data de Pagamento de Remuneração"):

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

4.11.4. Do Cupom de que trata o item 4.11.2, o equivalente a 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, será devido à Caixa a título de comissão de estruturação, cuja apropriação ocorrerá por ocasião do pagamento da Remuneração do Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, fora do âmbito da CETIP e sem supervisão do Agente Fiduciário.

**4.12. Amortização do Principal**

O valor nominal das Debêntures será amortizado em 05 (cinco) parcelas semestrais iguais, sendo a primeira parcela devida em 1º de agosto de 2013 e sendo as demais devidas nas datas definidas

Handwritten marks and signatures on the right side of the page, including a large checkmark, several initials, and a circular stamp with the text "P.D.G. CURADOR" and the number "46".



50

abaixo, observado o disposto na cláusula 4.17 abaixo (cada data de pagamento, uma “Data de Amortização de Principal”).

Datas e Porcentagens referentes ao Pagamento do Principal	
1º de agosto de 2013 – 20% (vinte por cento)	
1º de fevereiro de 2014 - 20% (vinte por cento)	1º de agosto de 2014 - 20% (vinte por cento)
1º de fevereiro de 2015 - 20% (vinte por cento)	1º de agosto de 2015 - 20% (vinte por cento)

#### 4.13. Preço de Subscrição e Integralização

4.13.1. O Preço de Subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

4.13.2. A integralização das Debêntures será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, uma vez ocorridas as condições previstas no item 4.14.1 abaixo, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

#### 4.14. Liberação dos Recursos na Conta de Subscrição

4.14.1. A subscrição das Debêntures pelo Debenturista com o consequente desembolso de recursos para a Conta de Subscrição e integralização das Debêntures, se dará após a ocorrência das seguintes condições:

- (a) a assinatura e o registro, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, desta Escritura de Emissão na competente Junta Comercial, e dos Contratos de Garantia nos competentes Registros de Títulos e Documentos, bem como a entrega, ao Agente Fiduciário, das vias originais dos mesmos devidamente registrados;
- (b) conclusão do processo de *due diligence* da Emissora, de forma satisfatória ao Debenturista e seus assessores legais;
- (c) não ocorrência de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas nesta Escritura de Emissão;
- (d) obtenção, por parte da Emissora, de toda e qualquer aprovação societária, legal e

Handwritten marks and signatures: a large checkmark, a circled 'X', a circled 'A', a circled 'B', and a signature with the number 47. At the bottom right is a circular stamp that reads 'PDG JURÍDICO'.



51

regulatória necessária para a Emissão;

- (e) inexistência de lei ou regulamento que impeça ou imponha sanções que, a critério do Debenturista, causem um impacto negativo na realização da Emissão e na constituição das garantias previstas nesta Escritura de Emissão;
- (f) não ocorrência de turbulências políticas ou econômicas relevantes que não possam ser razoavelmente previstas e que tornem inviável ou excessivamente onerosa a Emissão;
- (g) não ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares que alterem substancialmente e de maneira adversa os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à subscrição e à integralização das Debêntures ou qualquer outro elemento envolvendo a Emissão, que a torne inviável ou desaconselhável;
- (h) não ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, que tornem inviável ou desaconselhável a integralização das Debêntures;
- (i) "listagem" da emissão das Debêntures na CETIP;
- (j) não ocorrência de qualquer alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Emissora ou do grupo econômico ao qual pertence a Emissora;
- (k) que sejam entregues ao Agente Fiduciário e ao Auditor de Obras os Cronogramas Físico-Financeiros dos Empreendimentos Financiados e de eventuais outros empreendimentos imobiliários cujos recebíveis são objeto da garantia constituída sob o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, conforme aplicável de acordo com os termos desta Escritura;
- (l) assinatura de declaração pelo Debenturista confirmando que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da oferta, que é capaz de assumir tais riscos e que teve amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento; e
- (m) que sejam atendidos os requisitos para dispensa automática de registro junto à CVM, em conformidade com o artigo 5º, II, da Instrução CVM nº 400.

C  
V  
⊕

55  
48  
PDS  
JURIDICO



52

4.14.2. Enquanto não liberados a contas de livre movimentação, nos termos do item 4.15 abaixo, os recursos desembolsados para integralização das Debêntures serão transferidos à Conta Investimento – Subscrição e aplicados em Investimentos Permitidos.

#### 4.15. Transferências de Recursos a Contas de Livre Movimento; Mecanismos de Medição

4.15.1. Dentre os recursos desembolsados na Conta de Subscrição, nos termos do item 4.14, os seguintes valores serão liberados para contas de livre movimento tão logo o Agente Fiduciário determine que os critérios de elegibilidade previstos no item 3.9.2 acima tenham sido atendidos e que o Índice de Cobertura Mínimo previsto no item 4.4.7 acima esteja sendo cumprido: (a) valores equivalentes a 100% do somatório do Valor Financiável do Custo do Terreno, dos Custos Indiretos e dos Custos de Incorporação e Marketing, relativos a cada Empreendimento Financiados; e (b) valores equivalentes a 20% (vinte por cento) do Valor Financiável do Custo de Construção, Custo de Equipamentos Comunitários, Custo de Urbanização e Infra-Estrutura de cada Empreendimento Financiados (correspondentes à primeira parcela de liberação de recursos que serão destinados para cada obra), em ambos os casos, conforme demonstrados pela Emissora mediante apresentação do Cronograma Físico-Financeiro ao Auditor de Obras e aprovados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações fornecidas pelo Auditor de Obras.

4.15.2. Os demais valores desembolsados na Conta de Subscrição e não imediatamente liberados à Emissora conforme o item 4.15.1. acima serão liberados pelo Agente Fiduciário, na forma dos itens 4.15.3, 4.15.4 e 4.15.5 abaixo.

4.15.3. Com relação aos Empreendimentos Financiados para os quais a Emissora ou as SPEs tenham contratado operações de financiamento na modalidade Crédito Associativo, caso (i) a Emissora esteja atendendo a todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de períodos de cura aqui previstos; e (ii) o Índice de Cobertura Mínimo esteja sendo atendido, a Emissora poderá solicitar a liberação de recursos da Conta de Subscrição, para depósito nas Contas de Aporte – Créditos Associativos, de modo a compor a garantia exigida pela Caixa para complementação dos custos necessários para a construção dos empreendimentos, ficando certo que os recursos liberados para as Contas de Aporte – Créditos Associativos ficarão limitados ao montante equivalente ao Valor Financiável do respectivo Empreendimento Financiados, descontado o valor de quaisquer liberações já realizadas para o referido Empreendimento Financiados, se for o caso.

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text "PDG JURIDIC" and the number "49".



53

4.15.3.1. Sempre que solicitar a transferência de recursos da Conta de Subscrição para uma Conta de Aporte – Créditos Associativos, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário correspondência, conforme modelo constante do Anexo 4.15.3.1 a esta Escritura de Emissão, contendo (i) os dados da Conta de Aporte – Créditos Associativos; (ii) evidência da contratação de financiamento através da modalidade Crédito Associativo, para o Empreendimento Financiado em questão, evidência essa formalizada através de comunicação por escrito da Caixa solicitando o aporte de recursos na Conta de Aporte – Créditos Associativos; (iii) notificação da Caixa determinando o valor a ser depositado na respectiva Conta de Aporte – Créditos Associativos; e (iv) evidência da constituição de cessão fiduciária sobre referida Conta de Aporte – Créditos Associativos, a qual será formalizada mediante assinatura e registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e respectivos termos de adesão (para Contas de Aporte – Créditos Associativos detidas pelas SPEs), bem como do Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL (para Contas de Aporte – Créditos Associativos detidas pela PDG).

4.15.3.2. Os valores depositados em cada Conta de Aporte – Créditos Associativos, advindos da Conta de Subscrição, deverão ser liberados exclusivamente para a Conta de Recebimento de Créditos Associativos detida pela SPE 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 SPE. Tal liberação para a Conta de Recebimento de Créditos Associativos ocorrerá de acordo com o mecanismo descrito no Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos e respectivos termos de adesão (para Contas de Aporte – Créditos Associativos detidas pelas SPEs), bem como no Contrato de Cessão Fiduciária das Contas da PDG, da Goldfarb, da PDG Co-Incorporação e da CHL (para Contas de Aporte – Créditos Associativos detidas pela PDG), na medida em que o Agente Fiduciário receber notificação da Caixa, confirmando o montante a ser liberado, ficando certo ainda que a Emissora e as SPEs não poderão realizar quaisquer movimentações dos valores depositados nas Contas de Aporte – Créditos Associativos.

4.15.3.3. Os valores liberados das Contas de Aporte – Créditos Associativos para as Contas de Recebimento de Créditos Associativos e, em seguida, transferidos para as Contas Centralizadoras – SPEs, poderão ser liberados para contas de livre movimento, de acordo com os mecanismos, limites e critérios descritos nos itens 4.4.5.1 e respectivos subitens desta Escritura de Emissão, cabendo ao Agente Fiduciário comunicar tal liberação ao Agente de Garantia imediatamente após a sua ocorrência.

4.15.4. Com relação a cada Empreendimento Financiado, os recursos não liberados nos termos do

*[Handwritten signatures and initials]*  
50



54

Item 4.15.1 acima serão liberados pelo Agente Fiduciário para as contas de livre movimento da Emissora, uma vez verificado o atendimento às seguintes condições: (i) adimplência da Emissora nos pagamentos devidos ao Debenturista; (ii) cumprimento do percentual de 30% (trinta por cento) de avanço físico das obras dos Empreendimentos Financiados que tenham recebido recursos oriundos da Conta de Subscrição, cujo avanço físico tenha sido informado pelo Agente de Obras, e (iii) atendimento ao Índice de Cobertura Mínimo, conforme cálculo imediatamente anterior realizado nos termos dos itens 4.4.8, 4.4.9 e 4.4.10 acima, e considerando o valor da nova liberação.

**4.15.5.** Caso o Agente Fiduciário verifique que as condições acima definidas para liberação de recursos da Conta de Subscrição para suas contas de livre movimento, não foram atendidas, este não autorizará a liberação de recursos.

**4.15.5.1.** No caso específico de descumprimento do Índice de Cobertura Mínimo, conforme verificado na última Data de Verificação da Garantia e considerando a nova liberação de recursos então solicitada, a Emissora poderá solicitar que seja realizado um novo cálculo, conforme mecanismo previsto nos itens 4.4.8, 4.4.9 e 4.4.10. Se após tal novo cálculo pelo Agente de Garantia, o Agente Fiduciário verificar que o Índice de Cobertura Mínimo foi cumprido, considerando o valor da nova liberação solicitada pela Emissora, e caso as demais condições do item 4.15.4 tenham sido atendidas, o Agente Fiduciário poderá autorizar referida liberação.

**4.15.6.** Desde que observado o disposto nas Cláusulas 4.4.5.1.1 e 4.4.5.1.2 desta Escritura e caso: (i) a Emissora esteja atendendo a todas as suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de períodos de cura aqui previstos; e (ii) o Índice de Cobertura Mínimo esteja sendo atendido, a Emissora poderá solicitar a liberação de recursos das Contas de Recebimento Gerais e das Contas de Recebimento de Créditos Associativos para a Conta de Livre Movimento.

#### **4.16. Local de Pagamento**

Os pagamentos a que faz jus o Debenturista serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente junto à CETIP, seus pagamentos serão realizados junto ao Banco Mandatário.

#### **4.17. Prorrogação dos Prazos**

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação





59

prevista ou decorrente da presente Escritura de Emissão, até o primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de pagamento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário nas Cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados pela CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

#### 4.18. Encargos Moratórios

Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos à: (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido; e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso acrescidos da Remuneração devida nos termos desta Escritura de Emissão, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Além disso, fica a Emissora obrigada a arcar com as eventuais despesas incorridas para a cobrança dos valores.

#### 4.19. Publicidade

Todos os atos e decisões que, de qualquer forma, vierem a envolver direta ou indiretamente, os interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal "Valor Econômico", bem como no *website* da Emissora, comunicados sob a forma de "Aviso ao Debenturista" e deverão ser enviados aos endereços do Debenturista e do Agente Fiduciário, sendo que tais comunicados serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio.

#### 4.20. Comunicações

As comunicações a serem enviadas por quaisquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços seguintes:

Para a Emissora:

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text "PDG JURÍDICA" and the number "52".



56

Praia de Botafogo, 501, bloco 1, salão 201, parte  
Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco  
CEP 22250-040, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro  
At: Departamento Jurídico

**Para o Agente fiduciário:**

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10ª andar  
CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo  
At: Sra. Viviane Rodrigues  
Tel: (11) 2172-2613  
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 Quadra 06 - Conjunto A, Bloco A, Sala 106  
Brasília - DF  
At.: Sra. Marcelita Marinho - Diretora Técnica  
Tel: (61) 3326-0820  
E-mail: [marcelita@sscore.com.br](mailto:marcelita@sscore.com.br) / [adriana@sscore.com.br](mailto:adriana@sscore.com.br)

**Para o Auditor de Obras:**

CLASSE A ENGENHARIA E PLANEJAMENTO LTDA.  
Avenida das Américas, nº 700 - Bloco 6, sala 133  
22640-100  
Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Jacques Benchimol  
Tel: (21) 2132-7773

**Para a instituição responsável pelos serviços de Banco Mandatário:**

BANCO ITAÚ S.A.  
Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707-7ª andar - Torre Eudoro Villela  
04309 010  
São Paulo - SP  
At.: Dalmir Coelho

C  
x  
D  
53  
PDG  
CRIDCO



57

Tel: (11) 5029-4610

Fax: (11) 5029-1920

**Para a instituição responsável pelos serviços de Escriturador:**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707-7º andar – Torre Eudoro Villela

04309 010

São Paulo – SP

At.: Dalmir Coelho

Tel: (11) 5029-4610

Fax: (11) 5029-1920

**Para a CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos:**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663 – 4º andar

01452-001 São Paulo, SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Tel: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

**4.21. Repactuação**

Não haverá repactuação das Debêntures.

**4.22. Amortização Antecipada**

A Emissão poderá ser amortizada antecipadamente, total, limitado a 90% (noventa por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação, ou parcialmente, neste caso, desde que seja amortizado, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor unitário das Debêntures em circulação. Para realização de amortização antecipada, a Emissora deverá publicar Aviso aos Debenturistas ou outra forma de aviso descrita na Lei das Sociedades por Ações, além de notificar o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da data de publicação do Aviso aos Debenturistas ou de qualquer outra forma de aviso, se for o caso. A parcela de amortização antecipada será acrescida de prêmio, de acordo com o momento em que a Emissora optar por efetuar a amortização:

(i) Até 1º de agosto de 2011 - prêmio de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor total do

54

54





58

valor a ser amortizado antecipadamente, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;

(ii) De 02 de agosto de 2011 até 1º de agosto de 2012 – prêmio de 1% (um por cento) sobre o valor total do valor a ser amortizado antecipadamente, conforme calculado pelo Agente Fiduciário;

(iii) De 02 de agosto de 2012 até 1º de fevereiro de 2013 – prêmio de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total do valor a ser amortizado antecipadamente, conforme calculado pelo Agente Fiduciário; e

(iv) A partir de 02 de fevereiro de 2013 – nenhum prêmio aplicável.

#### 4.23. Fundo de Manutenção de Liquidez

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez das Debêntures.

#### 4.24. Isenção Tributária

Caso o Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, deverá encaminhar ao Banco Mandatário no ato da subscrição a sua condição de imune ou isento. Em caso de alteração posterior nessa condição, o Debenturista deverá comunicar ao Banco Mandatário. Em caso de negociação das Debêntures pelo Debenturista, os novos subscritores se obrigam a informar ao Banco Mandatário sua condição de imune ou isento caso goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária.

#### 4.25. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

#### CLÁUSULA V – ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA DE EMISSÃO

56

55





59

5.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Agente de Garantia e pelo Auditor de Obras e posteriormente arquivados na JUCERJA.

## CLÁUSULA VI – AQUISIÇÃO DAS DEBÊNTURES PELA EMISSORA E VENCIMENTO ANTECIPADO

### 6.1. Aquisição Facultativa

6.1.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir as Debêntures em circulação por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Emissão ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, observando o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto deste procedimento poderão: (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação, devendo no primeiro caso, ser objeto de aditamento a presente Escritura.

### 6.2. Vencimento Antecipado

6.2.1. São considerados Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures desta Emissão, quaisquer dos seguintes eventos:

- (a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Emissora ou contra uma de suas Controladas Relevantes, no mercado local ou internacional em valor individual, superior ao equivalente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado, superior ao equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, por cujo pagamento à Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, salvo se, no prazo de 72 (setenta e duas) horas contadas do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que: (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for cancelado ou sustado; ou ainda (iii) forem prestadas garantias em juízo;
- (b) pedido por parte da Emissora ou de qualquer uma de suas Controladas Relevantes de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do

56



60

- referido plano; ou se a Emissora ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emissora formular pedido de autofalência;
- (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou das suas Controladas Relevantes e não devidamente elidido ou contestado e garantido pela Emissora no prazo legal;
  - (d) cessação de atividades empresariais, liquidação, dissolução, extinção, insolvência, deferimento ou decretação de falência da Emissora ou de uma de suas Controladas Relevantes;
  - (e) solicitação, pela Emissora ou por qualquer uma de suas Controladas Relevantes, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas a qualquer credor;
  - (f) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas ao Debenturista, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de vencimento original;
  - (g) a ocorrência de qualquer alienação, cessão ou transferência de ativos da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, de modo individual ou agregado, cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou das Controladas Relevantes, quando for o caso, cujo produto da venda não seja utilizado integralmente para a redução da dívida, sem a prévia anuência do Debenturista. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data da Emissão;
  - (h) deliberação acerca da redução de capital social ou amortização de ações da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, ou, ainda, reembolso de ações de acionistas da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, nos termos do artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido (conforme a última demonstração financeira auditada da Emissora), após a data de assinatura da presente Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, conforme disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
  - (i) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora e/ou

57

PDG JURÍDICO

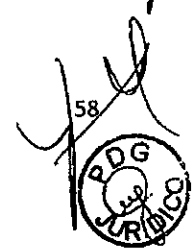


61

suas Controladas Relevantes, exceto se a fusão, cisão ou incorporação: (i) atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se revisadas as classificações de risco (*ratings*) da Emissora e da Emissão por uma agência de renome internacional, estas não forem rebaixadas para nível inferior ao *rating* atribuído para fins desta Emissão; ou (iii) tiver como objeto sociedade na qual a Emissora detenha participação societária ou sociedade que detenha como principal ativo participação societária em sociedade na qual a Emissora também detenha participação; ou (iv) se a fusão, cisão ou incorporação não envolver as SPEs cujas ações ou quotas tenham sido dadas em garantia ao cumprimento das obrigações da Emissora no âmbito desta Emissão; ou ainda (v) se a Emissora for a incorporadora e suas Controladas Relevantes sejam a(s) incorporada(s) (observado o subitem (iv) deste item).

- (j) caso, cumulativamente: (i) haja alienação do atual controle da Emissora sem prévia e expressa aprovação do Debenturista manifestada em AGD especialmente convocada para esse fim, tendo "alienação" a definição do artigo 254-A, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações e com base no artigo 2º da Instrução CVM nº 361, de 05 de março de 2002; e (ii) o rating da Emissão seja rebaixado em decorrência de tal alienação de controle, conforme indicado em relatório de classificação de risco elaborado pela Agência Classificadora de Risco, comparativamente à nota de Emissão;
- (k) alteração do objeto social da Emissora e/ou de suas controladas previsto nos respectivos Estatutos Sociais de modo que as atividades principais da Emissora e/ou de suas controladas, consideradas em conjunto, deixem de ser aquelas atualmente exploradas por essas companhias;
- (l) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado;
- (m) a inclusão, em acordo societário ou estatuto da Emissora, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que limitem ou cerceiem o controle de qualquer das Controladas Relevantes pela Emissora, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Emissão;

58





62

- (n) não haver sido sanado, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, ou outro prazo de cura específico, contados a partir de notificação extrajudicial enviada à Emissora pelo Agente Fiduciário, o descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, inclusive a destinação de recursos obtidos por meio desta Emissão para destinação diversa da aqui prevista;
- (o) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas: (i) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor igual ou superior equivalente a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; e/ou (ii) cujas referidas atividades representem investimento da Emissora em valor equivalente a até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, se o *rating* da Emissão for rebaixado exclusivamente em decorrência da não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças aqui mencionadas;
- (p) não observância dos seguintes Índices Financeiros em base trimestral, considerando-se os últimos 12 (doze) meses acumulados ("Covenants Financeiros"):
- (i) a razão entre (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,70;
  - (ii) a razão entre (A) a soma de Total de Receitas a Apropriar e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior que 1,30 ou menor que 0 (zero); e
  - (iii) a razão entre (A) EBIT e (B) Despesa Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,50 ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo;

A Emissora está dispensada de observar os *covenants* financeiros previstos no item "iii" da letra "p" acima em relação às informações financeiras do 2º trimestre de 2012; e ainda, para informações/demonstrações financeiras do 3º trimestre de 2012 até o 1º trimestre de 2013, inclusive, a Emissora deverá, no cálculo do *covenant* financeiro previsto no item

95

59



63

"iii" da letra "p" acima, até o 1º trimestre de 2013, inclusive, realizar o cálculo com a exclusão do resultado dos trimestres anteriores ao 2º trimestre de 2012, inclusive.

Para estes fins, considera-se:

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

(II) "Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis e da provisão para custos orçados a incorrer;

(III) "Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Emissora;

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

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

(VI) "Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do SFH ou desta Emissão (incluindo os contratos de empréstimo de suas controladas, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas);

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

(VIII) "Total de Receitas a Apropriar" corresponde a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03;

(IX) "Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta "estoque de terrenos e de imóveis a comercializar" do balanço patrimonial da Emissora.

(q) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes do contrato, não sanado no prazo

C  
X  
D  
↑

JS

460





64

previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações financeiras da Emissora, de qualquer Controlada Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado contra a Emissora ou contra uma determinada Controlada Relevante, igual ou superior, em valor individual, ao equivalente em reais a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, ressalvada a hipótese de, por meio de qualquer medida judicial ou arbitral cabível, serem suspensos os efeitos do inadimplemento;

- (r) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes que, independente do valor, afete de maneira relevante a atividade da Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes, ou em valor individual igual ou superior ao equivalente em reais a 1% (um por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior ao equivalente em reais a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento;
- (s) fechamento do capital da Emissora, sua saída do Novo Mercado da BM&F Bovespa ou sua transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 das Leis das Sociedades por Ações;
- (t) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem prévia expressa anuência da maioria dos Debenturistas manifestada em AGD convocada para este fim;
- (u) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, incompletas ou enganosas, quaisquer declarações ou garantias relevantes prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou no Contrato de Distribuição;
- (v) na hipótese de as garantias previstas na presente Escritura de Emissão não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados aqui previstos;
- (w) alienação de qualquer garantia constituída para o pagamento das Debêntures;

55

✓  
X @  
Q  
61  
PBG  
CURTIDICO



65

- (x) declaração de nulidade de qualquer garantia constituída para garantir o pagamento das Debêntures, sem que haja sua integral substituição, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da ciência da Emissora acerca da declaração de nulidade;
- (y) a Emissora utilizar as notas fiscais/faturas comprobatórias dos Custos de Produção, como base de outro relatório de comprovação de investimento com outra fonte de financiamento, ocorrendo a duplicação do lastro do financiamento;
- (z) caso o Índice de Cobertura Mínimo fique abaixo de 115% (cento e quinze por cento), por um período superior a 30 (trinta) dias úteis a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário;
- (aa) criação de novas classes de ações (i) da Emissora e/ou (ii) de suas Controladas Relevantes que não sejam subscritas ou detidas pela Emissora, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa aprovação do Debenturista;
- (bb) existência de sentença condenatória transitada em julgado relativamente à prática de atos, pela Emissora, que importem em infringência à legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo;
- (cc) inadimplemento de qualquer obrigação assumida perante a Caixa e suas subsidiárias, por parte da Emissora ou das Controladas Relevantes ou ainda das SPEs;
- (dd) na hipótese de quaisquer dos documentos referentes à Emissão, incluindo mas não se limitando aos Contratos de Garantia, se tornem comprovadamente inexequíveis ou inválidos, no todo ou em parte, nos termos da legislação aplicável;
- (ee) a Emissora ou as SPEs deixarem de cumprir obrigações assumidas nos Contratos de Garantia, sem que a Emissora substitua ou reforce tais garantias no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário para regularização da pendência apurada;
- (ff) alteração da classificação de risco (*rating*) a ser originalmente atribuída às Debêntures (e

85

62





66

que não poderá ser inferior a BBB+) para classificação de risco que seja inferior a BBB- da Agência Classificadora de Risco em escala nacional. Caso a Agência Classificadora de Risco cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja, ou seja, impedida de emitir o relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures, a Emissora poderá: (1) solicitar a elaboração do relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures à outra agência classificadora de risco equivalente à Agência de *Rating*, de renome internacional; ou (2) convocar AGD para definir a nova agência classificadora de risco que será responsável por elaborar o relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures; e

- (gg) vencimento antecipado de qualquer apólice de seguro da Emissora e/ou de qualquer de suas Controladas Relevantes, individual ou conjuntamente, no valor acima de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou não renovação das apólices njo prazo de 10 (dez) dias corridos a contar do vencimento.

6.2.2. São também considerados Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures desta Emissão, quaisquer dos seguintes eventos:

(a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra as SPEs, no mercado local ou internacional em valor, individual equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou agregado superior ao equivalente a 0,5% (meio por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, por cujo pagamento a Emissora ou qualquer de suas controladas seja responsável, salvo se, no prazo de 72 (setenta e duas) horas contadas do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que o protesto foi cancelado ou sustado;

(b) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes do contrato, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações financeiras das SPEs, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado contra as SPEs, igual ou superior em valor individual a equivalente a 0,1% (um décimo por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou agregado superior equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, ressalvada a hipótese de, por meio de

C

X

Q

↑

63  
PDG  
CRIDICO



67

qualquer medida judicial ou arbitral cabível, serem suspensos os efeitos do inadimplemento; e

(c) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra as SPEs, em valor individual de equivalente a 0,01% (um centésimo por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou agregado superior ao equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data estipulada para pagamento.

6.2.3. Os valores a que se referem os itens (a), (q) e (r) da cláusula 6.2.1 serão corrigidos pela variação acumulada do IGP-M, a partir da Data de Emissão.

6.2.3.1. Para todos os efeitos desta Cláusula, será utilizado o último balanço trimestral divulgado da Emissora, para verificação do seu patrimônio líquido.

6.2.4. As referências a "controle" encontradas no item 6.2 e em seus subitens acima, deverão ser entendidas como tendo o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

6.2.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures elencados nos itens 6.2.1 e 6.2.2 acima, com exceção dos subitens (d), (f), (l), (x) e (bb) do item 6.2.1 acima, nos quais haverá o vencimento antecipado automático das Debêntures acarretando a imediata exigibilidade do pagamento do Valor de Liquidação Antecipada, o Agente Fiduciário ou o Debenturista deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar AGD para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.6. A AGD a que se refere a Cláusula 6.2.5 acima somente poderá determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento das Debêntures por deliberação de titulares detentores de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, conforme definido na Cláusula 9.4 desta Escritura de Emissão.

6.2.7. Caso o Debenturista, nos termos do item 6.2.6 acima, decida pelo vencimento antecipado das Debêntures, o Agente Fiduciário terá até 03 (três) dias úteis para comunicar a Emissora dessa decisão, mediante carta protocolada no endereço constante da Cláusula 4.20 desta Escritura de Emissão. Caso o Agente Fiduciário não consiga protocolar a carta no endereço constante da

C

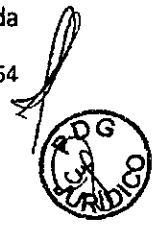
X

ⓧ

X

gf

64





68

Cláusula 4.20 acima no prazo de 03 (três) dias úteis, este poderá publicar aviso neste sentido, na forma do item 4.19 acima. Na data em que a Emissora receber referida comunicação ou da referida publicação, será considerado oficializado o vencimento antecipado das Debêntures. A Emissora então terá 05 (cinco) dias úteis, a partir da Data de Vencimento Antecipado, para pagar os valores devidos descritos no item 6.2.8 abaixo.

6.2.8. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento das Debêntures vencidas, acrescido dos encargos moratórios previstos no item 4.18 e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura da Emissão.

#### CLÁUSULA VII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, até o pagamento integral das Debêntures, a Emissora obriga-se ainda a:

- (a) permitir a ampla inspeção das obras dos Empreendimentos Financiados com os recursos das Debêntures, por parte do Agente Fiduciário ou de prestador de serviço por este indicado, bem como de desenhos, especificações ou quaisquer outros documentos técnicos que estejam diretamente ligados a tais empreendimentos;
- (b) apresentar ao Debenturista, por intermédio do Agente Fiduciário, os documentos e informações adicionais por estes solicitados, para fins de verificação do atendimento, pelos Empreendimentos Financiados, da finalidade da aplicação dos recursos das Debêntures;
- (c) apresentar ao Debenturista, antes do primeiro desembolso para cada um dos Empreendimentos Financiados, informações e documentos adicionais a eles relativas, que o Debenturista, a seu critério, entenda necessários para a comprovação do atendimento às condições para utilização dos recursos da Emissão pela Emissora, sendo que, se não houver manifestação expressa no prazo de 05 (cinco) dias corridos contados do recebimento das informações, será considerada satisfeita esta obrigação;
- (d) encaminhar ao Agente Fiduciário:

C

X

Q

7

55

65



d.1) em até 10 (dez) dias corridos após a divulgação de resultados da Emissora: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício, acompanhadas do relatório da administração, do parecer dos auditores independentes; (ii) do memorial de cálculo do índice financeiro previsto na alínea (p) do item 6.2.1 acima; (iii) declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento integral das disposições da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia bem como a não incidência de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado; (iv) valor das Quotas de Fundo de Investimento no último dia útil do exercício social anterior; (v) balanço patrimonial das SPEs no último dia útil do exercício social anterior; e (vi) valor presente do Recebíveis concedidos em garantia do pagamento das Debêntures.

d.2) em até 10 (dez) dias corridos após a divulgação de resultados trimestrais da Emissora, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do memorial de cálculo do índice financeiro previsto na alínea (p) do item 6.2.1 acima;

d.3) juntamente com os documentos previstos em d.1 e d.2 acima, cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pelas normas da CVM, também nos prazos previstos em d.1 e d.2 acima, inclusive as Informações Anuais – IAN, Formulário de Referência, Informações Trimestrais – ITR e Estatuto Social atualizados;

d.4) qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a cobrança feita pelo Agente Fiduciário;

d.5) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida, relacionada a um evento de inadimplemento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, em prazo não superior a 10 (dez) dias úteis após o seu recebimento;

d.6) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados no item 6.2.1, no prazo de 10 (dez) dias úteis após a sua ocorrência;

d.7) informações a respeito da ocorrência de qualquer fato que possa prejudicar ou inviabilizar a execução de um Empreendimento Financiado, incluindo, mas não se limitando à publicação de decreto de desapropriação da área de construção do



70

empreendimento, à perda de licenças e/ou a problemas nos registros de incorporação, entre outros, no prazo de 3 (três) dias corridos após a sua ocorrência;

d.8) Em um prazo de até 30 (trinta) dias corridos após solicitação de transferência de recursos da Conta de Subscrição para uma Conta de Aporte-Créditos Associativos, nos termos do item 4.15.3.1. desta Escritura de Emissão, enviar cópia dos respectivos contratos de financiamento na modalidade Crédito Associativo referentes ao Empreendimento Financiada para o qual foi solicitada a liberação.

- (e) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e dar ao Agente Fiduciário acesso irrestrito: 1) a todo e qualquer relatório do auditor independente que tenham recebido; e 2) aos livros e aos demais registros contábeis, quando requerido pelo Debenturista;
- (f) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame de empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- (g) manter sempre atualizados seus respectivos registros de companhia aberta junto à CVM, nos termos das Instruções CVM aplicáveis, e fornecer ao Debenturista as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas, previstas no artigo 176 da Lei das Sociedades por Ações, quando solicitado;
- (h) não praticar qualquer ato em desacordo com esta Escritura de Emissão e o seu estatuto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (i) tomar todas as medidas necessárias para preservar todos os seus direitos, títulos de propriedade, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos essencialmente necessários para continuar conduzindo seus negócios e os negócios de suas controladas dentro do respectivo objeto social;
- (j) até a integral liquidação das Debêntures, manter em vigor para cada um dos Empreendimentos Financiados, os seguintes seguros: (i) seguro de engenharia a partir do início das obras do respectivo Empreendimento Financiada; (ii) seguro de responsabilidade civil a partir do início das obras do respectivo Empreendimento Financiada; e (iii) seguro garantia a partir da celebração do respectivo contrato de financiamento na modalidade Crédito Associativo, devendo fornecer ao Agente Fiduciário

C

X O

O

Y

25

67





71

cópia das apólices de referidos seguros bem como cópia autenticada dos comprovantes de pagamento dos respectivos prêmios ou recibo confirmando o pagamento, a fim de comprovar o cumprimento da obrigação (sendo que a autenticidade das cópias poderá ser atestada por um advogado devidamente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, quem deverá assinar uma declaração para esta finalidade);

- (k) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, Escriturador, Agente de Garantia, Auditor de Obras e o Agente Fiduciário, sendo certo que qualquer substituição deverá ser previamente aprovada pelo Debenturista em sede de AGD;
- (l) observar os limites de emissão de debêntures previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (m) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (n) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos ao Debenturista relativos às Debêntures objeto desta Escritura de Emissão, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- (o) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão;
- (p) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações diretamente prestadas nesta Escritura de Emissão;
- (q) convocar, nos termos do item 9.2 desta Escritura de Emissão, AGD para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;

C

X @

@

↑

68

SS





72

- (r) contratar agência classificadora de risco internacional em funcionamento no País para obtenção de *rating* para: (i) manter atualizado o relatório de avaliação das Debêntures, com periodicidade mínima de 01 (um) ano, até o vencimento das Debêntures, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado; (ii) assegurar que seja entregue ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco dentro de cada exercício social ou 05 (cinco) dias corridos após sua elaboração; e (iii) comunicar ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco das Debêntures, no prazo de 05 (cinco) dias corridos. Caso a agência de *rating* contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja, ou seja, impedida de emitir o *rating*, a Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário que convocará uma AGD para que seja definida a nova agência de *rating*;
- (s) providenciar a realização de reuniões trimestrais entre sua diretoria financeira e operacional e o Debenturista sobre o andamento dos investimentos, em data acordada mutuamente entre a Emissora e o Debenturista, conforme solicitação prévia do Debenturista, mediante o envio de comunicação, na forma do item 4.20, com no mínimo 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data proposta pelo Debenturista para reunião, sendo certo que deve ser lavrada ata desta reunião e a mesma deve ser remetida para conhecimento do Agente Fiduciário;
- (t) manter atualizadas as Informações Anuais – IAN e Formulário de Referência da Emissora, de acordo com os requerimentos legais e regulatórios;
- (u) comparecer à AGD, sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (v) manter-se adimplente com relação a todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles tributos que sejam contestados de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (w) zelar para que suas demonstrações financeiras e registros contábeis não contenham qualquer informação incorreta ou falsa ou omitam qualquer informação relevante que deva ser divulgada de acordo com disposições legais e regulamentares em vigor;
- (x) não participar de, nem permitir que as SPEs participem, ou realizar nem permitir que as SPEs realizem, qualquer operação com partes relacionadas que não seja realizada em

C

X

Ⓟ

↑

Ⓟ

g

69





73

condições estritamente comutativas e compatíveis com os parâmetros de mercado;

- (y) utilizar e fazer com que as SPEs utilizem os recursos obtidos com a Emissão exclusivamente para a construção e incorporação de Empreendimentos Financiados, em qualquer caso limitado à 90% (noventa por cento) do Custo de Produção, conforme estabelecido no item 3.9.4;
- (z) cumprir e fazer com que as SPEs cumpram, o Cronograma Físico-Financeiro de cada Empreendimento Financiado, de modo a não ocorrer atrasos superiores a 30% (trinta por cento) em cada data de medição ou 90 (noventa) dias corridos em relação à respectiva data prevista para a conclusão da obra, ressalvados atrasos decorrentes de casos fortuitos e força maior;
- (aa) fazer com que as SPEs assinem, em até 10 (dez) dias corridos contados da presente data, os termos de adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e ao Contrato de Cessão Fiduciária de Quotas de Fundo - SPEs;
- (bb) defender e fazer com que as SPEs defendam os Recebíveis contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;
- (cc) empreender, e fazer com que as SPEs empreendam, seus melhores esforços na venda das unidades em estoque correspondentes aos Recebíveis em Estoque, observando práticas comerciais não menos diligentes do que aquelas praticadas à data da Emissão;
- (dd) registrar todos os Contratos de Garantia nos registros competentes, fornecendo evidência satisfatória ao Agente Fiduciário do protocolo para registro em até 10 (dez) dias corridos e da finalização dos registros em até 30 (trinta) dias corridos contados da Data de Emissão, bem como praticar todos os demais atos, firmar todos os documentos e realizar todos os registros adicionais porventura requeridos pelo Agente Fiduciário com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exequibilidade e solidez das garantias prestadas;
- (ee) assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para as Contas de Recebimento Gerais, ou para as Contas de

✓

ⓧ

ⓧ

✓

gsm

70





74

Recebimento de Créditos Associativos, nos casos dos Recebíveis de Venda Associativos, e nelas prontamente depositar qualquer Recebível que, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido pago na Contas de Recebimento Gerais ou nas Contas de Recebimento de Créditos Associativos;

- (ff) não alienar, nem constituir qualquer ônus, garantia, cessão ou gravame sobre quaisquer dos Empreendimentos Financiados, os terrenos associados a tais empreendimentos, ou empreendimentos correspondentes aos Recebíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, salvo os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo outorgados em favor da Caixa;
- (gg) não relizar e não permitir que as SPEs realizem operações de natureza ou efeitos financeiros que comprometam ou possam vir a comprometer os fluxos oriundos dos contratos de comercialização dos Empreendimentos Financiados;
- (hh) contratar e manter contratada durante a vigência da Emissão, o Auditor de Obras (ou outra empresa de engenharia apta para realizar as medições do Cronograma Físico-Financeiro dos Empreendimentos Financiados, com a finalidade de serem emitidos laudos contendo as informações necessárias para que o Agente Fiduciário possa cumprir as obrigações previstas nesta Emissão);
- (ii) instalar Conselho Fiscal em Assembleia Geral da Emissora a ser realizada dentro do prazo legal, sob pena de não liberação de recursos previstos nesta Escritura de Emissão, e manter o Conselho Fiscal instalado enquanto houver saldo devedor das Debêntures, devendo o Conselho Fiscal, a qualquer tempo, contar com, no mínimo, 01 (um) membro e seu suplente indicados pelo Debenturista;
- (jj) manter verdadeiras as declarações constantes da Cláusula X desta Escritura de Emissão;
- (kk) na hipótese de o Debenturista resolver registrar as Debêntures para negociação ou distribuição secundária, cooperar no que for necessário para elaboração de um prospecto nos termos da Instrução CVM nº 400, devendo a Emissora assumir todas as despesas relacionadas à confecção de tal prospecto, bem como as outras providências relacionadas aos registros aqui referidos, tais como taxas de CVM, CETIP, ANBIMA, BM&F Bovespa, honorários de assessores legais, de banco coordenador, publicações, anúncios e demais despesas relacionadas ao registro;

C

X @

Ⓞ

7

85

71





75

- (ll) realizar e fazer com que as SPEs realizem, transferência de e para as Contas Investimento - SPEs, exclusivamente para fins de aplicação em ou resgate de Investimentos Permitidos;
- (mm) não utilizar, em suas atividades normais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil. Por trabalho forçado, entende-se todo trabalho e serviço, executado de forma não voluntária, que é obtido de um indivíduo sob ameaça de força ou punição. Por mão de obra infantil, entende-se contratação de crianças, exploração econômica, ou que tem probabilidade de oferecer perigo, interferir com a educação da criança, ou ser prejudicial à saúde ou desenvolvimento físico, mental, espiritual, moral ou social da criança; e
- (nn) disponibilizar ao Agente de Garantia

nn.1) mensalmente, a relação dos contratos de compra e venda cujos Recebíveis foram cedidos em conexão com a presente Emissão, que tenham sido distratados; cópia autenticada dos contratos de compra e venda cujos Recebíveis foram cedidos em conexão com a presente Emissão; cópia autenticada dos documentos que comprovem a ciência das respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos, conforme modelos anexos ao Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos; cópia autenticada dos contratos de financiamento na modalidade Crédito Associativo, celebrados entre os adquirentes, a Emissora ou as SPEs e a Caixa, com relação aos Empreendimentos Financiados (sendo que a autenticidade das cópias poderá ser atestada por um advogado devidamente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, quem deverá assinar uma declaração para esta finalidade); e

nn.2) trimestralmente, amostragem de, no mínimo 10% (dez por cento), dos comprovantes dos pagamentos recebidos com relação aos Recebíveis vinculados a esta Emissão.

## CLÁUSULA VIII - AGENTE FIDUCIÁRIO

### 8.1. Nomeação

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário do Debenturista, Planner Trustee DTVM Ltda., acima qualificado, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos

✓

X

Ⓞ

Handwritten signatures and initials.





76

termos da lei e da Escritura de Emissão, representar o Debenturista perante a Emissora.

## 8.2. Declaração

O Agente Fiduciário do Debenturista, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara sob as penas da Lei:

- (a) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares, para exercer a função que lhe é conferida;
  - (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
  - (c) aceitar integralmente a presente Escritura de Emissão, todas as suas cláusulas e condições;
  - (d) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
  - (e) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
  - (f) que esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, vinculante e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
  - (g) que a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
  - (h) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão;
  - (i) que verificou a observância, pela Emissora, com base nas informações listadas no item 3.6 acima, dos limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
  - (j) estar ciente da regulamentação aplicável, emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- e

SS

73





76

(k) que as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura de Emissão têm poderes bastantes para tanto.

**8.2.1.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento das Debêntures ou até a sua efetiva substituição.

**8.2.2.** A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares.

### **8.3. Substituição**





**8.3.1.** Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados do evento que a determinar, AGD para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, pelo Debenturista, ou pela CVM.

**8.3.2.** Na hipótese de a convocação da AGD a que se refere o item 8.3.1 acima não ocorrer em até 15 (quinze) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário, de modo que a função de agente fiduciário não fique vaga por mais de 30 (trinta) dias corridos.

**8.3.3.** A remuneração do novo agente fiduciário será de responsabilidade da Emissora e definida na própria AGD que escolher o novo agente fiduciário, observado o disposto no subitem 8.3.7 adiante, sendo certo que não ultrapassará 110% (cento e dez por cento) do valor de remuneração do Agente Fiduciário substituído.

**8.3.4.** Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato ao Debenturista, pedindo sua substituição.

**8.3.5.** É facultado ao Debenturista, após o encerramento da distribuição das Debêntures, proceder

  <sup>74</sup>   




77

à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembleia especialmente convocada para esse fim.

8.3.6. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à Emissora e à manifestação da CVM acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28, e eventuais normas posteriores.

8.3.7. O Agente Fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso a Assembleia de Debenturista não delibere sobre a matéria. A parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário.

8.3.8. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, devendo ser arquivada na Junta Comercial.

8.3.9. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da lavratura da Escritura de Emissão ou de eventual aditamento em que for nomeado como substituto para exercer a função, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição ou até a Data de Vencimento.

8.3.10. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos emanados da CVM.

#### 8.4. Deveres

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

- (a) proteger os direitos e interesses do Debenturista, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra circunstância que lhe impeça o exercício da função;
- (c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis

C

X @

@

7

75





78

relacionados com o exercício de suas funções;

- (d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando o Debenturista acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- (g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (h) elaborar relatório anual e o disponibilizar ao Debenturista, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social da Emissora, informando os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo à execução das obrigações assumidas pela Emissora, bem como anexar ao relatório declaração sobre sua aptidão para continuar no exercício da função de Agente Fiduciário;
- (i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos;
- (j) solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;
- (k) convocar AGD, quando necessário;
- (l) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (m) elaborar relatório destinado ao Debenturista, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp contains the text "CVM" and "CURID" and a signature.



79

- m.1) eventual omissão ou inconsistência de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na prestação obrigatória de informações pela Emissora;
- m.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
- m.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
- m.4) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- m.5) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- m.6) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- m.7) relação dos bens e valores eventualmente entregues à sua administração; e
- m.8) cumprimento, pela Emissora, da obrigação de manter contratada agência classificadora de risco para atualização do relatório de classificação de risco (*rating*) das Debêntures, nos termos da alínea (r) do item 7.1. acima, e encaminhar cópia de eventuais atualizações à ANBIMA, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos após a sua veiculação.
- (n) disponibilizar exemplar do relatório de que trata a alínea "h" ao Debenturista no prazo máximo de 04 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no local indicado pelo Agente Fiduciário; (iii) na sede da instituição intermediária líder responsável pela colocação das Debêntures; (iv) na CETIP; e (v) na CVM;
- (o) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos da imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando ao Debenturista que o relatório se

C

Q  
X  
A

7

75 77





80

encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "n";

- (p) manter atualizado o endereço do Debenturista mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Banco Mandatário e à CETIP;
- (q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (r) notificar o Debenturista, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, contados a partir de seu conhecimento, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.
- (s) fornecer ao Debenturista as informações, sempre que por ele solicitadas, acerca dos Empreendimentos Financiados.

#### 8.5. Atribuições Específicas

8.5.1. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses do Debenturista e da realização de seu crédito, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (a) declarar, observadas as condições da presente Escritura de Emissão, antecipadamente vencida as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (b) tomar toda e qualquer providência necessária para a realização do crédito do Debenturista;
- (c) requerer a falência da Emissora; e
- (d) representar o Debenturista em processo de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora.

8.5.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "a" a "d" do item 8.5.1 acima se, convocada AGD, o Debenturista assim o autorizar.

75  
78



81

**8.5.3.** Caso a AGD não conceda a autorização mencionada no item 8.5.2 acima, responderá o Agente Fiduciário perante o Debenturista pelos prejuízos que lhe causar em decorrência de culpa ou dolo no exercício de suas funções, nos termos do artigo 68, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações.

### 8.6. Remuneração

**8.6.1.** Será devida ao Agente Fiduciário, ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, uma remuneração, às expensas da Emissora, a ser paga da seguinte forma:

- (a) parcela de implantação no valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), já pagos pela Emissora;
- (b) parcelas trimestrais de R\$27.000,00 (vinte e sete mil reais), sendo a primeira devida no 1º (primeiro) dia útil após a data da assinatura da Escritura de Emissão e as demais nas mesmas datas dos trimestres subsequentes;
- (c) no caso de inadimplimento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação prévia, serão devidos ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à: (i) execução das garantias; (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 05 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora;
- (d) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese da Emissora permanecer inadimplente com relação ao pagamento destas por um período superior a 05 (cinco) dias corridos serão debitadas diretamente de quaisquer das contas administradas pelo Agente Fiduciário, com os recursos nela existentes;
- (e) a remuneração será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;

C

8  
D

7

85 79



82

- (f) as parcelas serão atualizadas anualmente pelo IGP-M a partir da Data de Emissão, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada "pro rata temporis";
- (g) a remuneração não inclui despesas com viagens, estadias e publicações necessárias ao exercício das atribuições do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço;
- (h) no caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 05 (cinco) dias corridos. Alternativamente e enquanto existir um único Debenturista, todos os procedimentos judiciais e extra-judiciais decorrentes do disposto nesta Escritura de Emissão poderão ser exercidos diretamente pelo Debenturista, sem necessidade de intervenção do Agente Fiduciário; e
- (i) os impostos e contribuições incidentes diretamente sobre os honorários (tais como ISS, PIS e Cofins, CSLL e IRRF) e outros que venham a incidir serão acrescidos à remuneração proposta, às alíquotas vigentes na data dos pagamentos.

### 8.7. Despesas

8.7. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas razoáveis em que ele tenha comprovadamente incorrido para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos, desde que tais despesas tenham sido previamente comunicadas à Emissora.

8.7.1. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e

Handwritten signatures and initials, including a large 'C' at the top right, 'xe' below it, a circled 'D', and 'P' below that. At the bottom right, there are two more signatures, one with the number '80' written next to it, and a circular stamp with the text 'CVM' and 'FIDUCIÁRIO'.



83

necessárias à proteção dos direitos do titular das Debêntures.

8.7.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos do Debenturista, que não tenham sido saldados na forma do item 8.7.1 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a esta na ordem de pagamento.

8.7.3. Se qualquer quantia devida ao Debenturista em virtude desta Escritura de Emissão for paga por meio de ação judicial ou sua cobrança for feita através de advogados, a Emissora deverá pagar, em complemento a todos os valores devidos previstos nesta Escritura de Emissão e relativos às Debêntures, honorários advocatícios e outras despesas e custas incorridas devido a tal cobrança, razoáveis e devidamente comprovadas.

#### CLÁUSULA IX - ASSEMBLEIA DE DEBENTURISTAS

9.1. À AGD aplicar-se-á o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações.

#### 9.2. Convocação

9.2.1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, deliberar em sede de AGD sobre matéria de seu interesse.

9.2.2. A AGD desta Emissão poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelo Debenturista ou debenturistas, se for o caso, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos títulos em circulação.

9.2.3. Aplicar-se-á à AGD, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações para Assembleia Geral de Acionistas.

#### 9.3. Quorum de Instalação

9.3.1. A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures (se aplicável) em circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

25

81



84

9.3.2. A presidência da AGD caberá aos debenturistas eleitos pelos titulares das Debêntures.

#### 9.4. Quorum de Deliberação

9.4.1. Nas deliberações da AGD, a cada Debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em AGD dependerão de aprovação de debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, conforme o caso.

9.4.2. Para os fins de apuração: (i) do quorum de instalação em qualquer AGD, serão excluídas as Debêntures pertencentes, direta ou indiretamente, à Emissora ou a qualquer controladora ou controlada, direta ou indireta, da Emissora, ou a qualquer coligada da Emissora, ou qualquer de seus diretores, conselheiros ou acionistas; e (ii) do quorum de deliberação em qualquer AGD, além do disposto no item (i) acima, também serão excluídos os votos em branco.

9.4.3. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas AGD, a não ser quando ela seja solicitada pelo Agente Fiduciário, hipótese em que será obrigatória.

#### CLÁUSULA X - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

##### 10. Declarações e Garantias da Emissora:

A Emissora declara e garante, na data da assinatura desta Escritura de Emissão, que:

- (a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) a celebração desta Escritura de Emissão e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em:

(i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses

SS

82





85

contratos ou instrumentos;

(ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou

(iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos.

- (d) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (e) mantém os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (f) as demonstrações financeiras auditadas da Emissora, relativas ao último exercício social encerrado e ao imediatamente anterior, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora em suas respectivas datas em todos os seus aspectos relevantes e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (g) as informações financeiras auditadas da Emissora relativas ao último trimestre encerrado representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora em todos os seus aspectos relevantes e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (h) a Emissora está cumprindo, em todos os aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (i) não há ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, da qual é parte e que não esteja demonstrado em suas demonstrações financeiras, cuja decisão desfavorável possa vir a causar impacto negativo relevante na Emissora, em sua condição financeira, ou em sua atividade;
- (j) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo que pudesse alterar a decisão de investimento do

C

X @  
P

P

83  
85  
P  
RDB  
CURIO  
CO



86

Debenturista e que afete, comprovadamente, a capacidade da Emissora de pagar o Debenturista;

- (l) o registro de companhia aberta da Emissora está atualizado perante a CVM;
- (m) a Emissora e suas Controladas Relevantes têm todas as autorizações, concessões e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas; e
- (n) está ciente de que a instituição coordenadora da Emissão: (i) realizou *due diligence*, por meio de escritório de advocacia externo contratado para tal finalidade, e deverá receber a opinião legal confirmando tal *due diligence* e outros aspectos da Emissão; e (ii) não produziu Prospecto (conforme definido na Instrução CVM nº 400), material de divulgação, venda ou propaganda das Debêntures de qualquer natureza.

## CLÁUSULA XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

### 11.1. Renúncia

Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Debenturista ou ao Agente Fiduciário em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como constituindo uma renúncia ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

### 11.2. Debenturista

Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.4.2 acima, na hipótese de negociação das Debêntures com Terceiro Adquirente, o Debenturista, entregará ou fará com que o Terceiro Adquirente entregue ao Agente Fiduciário declaração firmada pelos representantes legais do Terceiro Adquirente, nos termos do Anexo 11.2 à presente Escritura de Emissão, responsabilizando-se pelo descumprimento de tal obrigação.

### 11.3. Irrevogabilidade

85

84

C  
R  
D  
7





87

Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando a Emissora, o Agente Fiduciário, e seus sucessores a qualquer título.

#### 11.4. Despesas Relacionadas à Emissão

As despesas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, bem como custos relacionados a procedimentos de registro na CVM e ANBIMA, registro em cartório e JUCERJA ficarão a cargo da Emissora.

#### 11.5. Registro na CVM

11.5.1. Caso, a qualquer momento, o Debenturista decida registrar as Debêntures para negociação no mercado ou realizar distribuição pública secundária e desde que o Debenturista deixe de ser o único detentor das Debêntures, a publicidade de que trata o item 4.19 será realizada mediante publicação nos jornais Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e Valor Econômico.

#### 11.6. Independência

Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

#### 11.7. Título Executivo

A Presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

#### 11.8. Lei Aplicável

Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

C  
D  
Y

85

85





88

**11.9. 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 desta Escritura de Emissão e para a execução das obrigações de pagamento aqui previstas.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente em 07 (sete) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 31 de agosto de 2010.

*[assinaturas iniciam-se na página seguinte]*

So

86



✓  
X  
⊕



89

**ANEXO I**

**DEFINIÇÕES APLICÁVEIS À ESCRITURA DE EMISSÃO**

✓

Handwritten marks including a checkmark, a circled 'X', and a signature.

Handwritten initials 'SS'.

Handwritten initials 'AP' with the number '87' below them.





90

**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 Assembleia Geral de Debenturista.

“AGE” significa Assembleia 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 Financiado; (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 Emissora para cada Empreendimento Financiado; e (v) pela verificação e validação da evolução física das obras dos

C

Q  
D  
P

SS

88





91

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 nº 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 nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos.

**"Código de Processo Civil Brasileiro"** significa a Lei Federal nº 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)

Handwritten marks and signatures on the right side of the page, including a large 'U' shape, a circled 'X', a signature, and a circular stamp with the text 'PDG JURÍDICO' and the number '85'.



92

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

Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp contains the text "PDG" and "CRÉDITO".



93

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, a 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,

Handwritten marks and signatures on the right side of the page, including a large checkmark, a signature, and a circular stamp with the text 'PDG' and 'CAIXA'.



94

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.

**"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas"** significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Quotas e Outras Avencas, 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

95

92  
C  
X  
Q  
Q  
Y  
PDG  
C  
URTI



95

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 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

C  
X @  
93  
PDG  
C  
C  
C



96

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

94  
PDG  
CAIXA



91

às despesas de marketing e vendas de cada Empreendimento Financiados, exceto despesas de corretagem e remuneração do incorporador.

**"Custo de Urbanização e Infraestrutura"** 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 Financiados.

**"Custo de Produção"** significa o somatório (a) do Custo do Terreno; (b) do Custo de Construção; (c) do Custo de Urbanização e Infraestrutura; (d) do Custo de Equipamentos Comunitários; e (e) Custos de Incorporação e Marketing, relativos a cada Empreendimento Financiados.

**"Custo do Terreno"** significa o menor valor dentre o custo de aquisição ou custo de avaliação do terreno onde será construído cada Empreendimento Financiados, 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 com 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.

95



98

**"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 oucessionários.

**"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.

98

96



99

**"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 nº 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 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

C

x @

97



100

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

Handwritten signatures and a circular stamp of the PDG Co-Incorporação, with the year 98 visible.



121

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.

**"Recebíveis de Venda Aprovados"** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou pelas SPEs, cujas informações e documentos tenham sido analisados e aprovados pelo Agente de Garantia.

**"Recebíveis de Venda Associativos"** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou pelas SPEs, cuja aquisição houver sido financiada aos clientes da Emissora ou das SPEs, através da modalidade Crédito Associativo, de forma que referidos direitos creditórios serão detidos em face da Caixa.

**"Recebíveis de Venda em Aprovação"** significa os direitos creditórios decorrentes das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros, das unidades dos Empreendimentos Financiados desenvolvidos pela Emissora ou pelas SPEs, em que o crédito dos respectivos adquirentes ainda esteja sob análise do Agente de Garantia, por meio da verificação de seu padrão de pagamento, a qual deverá concluir sobre a adimplência de tais créditos pelo adquirente, sendo que o atraso no pagamento das parcelas de repasse e FGTS não será considerado como inadimplência, ou seja, a adimplência é vinculada a todas as parcelas com exceção das de repasse e FGTS.

**"Recebíveis de Venda Tradicional"** significa os Recebíveis de Venda em Aprovação, os Recebíveis

Handwritten signature

Handwritten signature





102

de Venda em Análise e as Recebíveis de Venda Aprovados, considerados em conjunto.

**"Recebíveis Elegíveis"** significa os Recebíveis passíveis de ser objeto da garantia a ser constituída sob o Contrato de Cessão Fiduciária de Créditos, ou seja, aqueles Recebíveis que atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente:

- a) sejam decorrentes dos Empreendimentos Financiados (exceto pelos Recebíveis Não Financiados, nos termos e limites previstos nesta Escritura);
- b) o 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 a 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.

**"Serie Única"** significa a série única em que será realizada a Emissão.

**"SFH"** significa o Sistema Financeiro de Habitação.

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text "CETIP" and "SERIE ÚNICA".



103

"**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 Mares dos Estados Unidos da America para reais, conforme cotação divulgada pelo Banco Central do Brasil, via Sistema do Banco Central do Brasil – SISBACEN, no Boletim de Taxas de Cambio e de Mercado, código PTAX800, opção 5/venda, moeda 220 ou índice que vier a substituí-la, relativos ao dia imediatamente anterior a 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 devera 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.

"**VG**" significa o valor geral de vendas.

"**VG 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

C  
x @  
P  
Y

55 101





104

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.

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page, including a large checkmark, a circled 'X', a signature, and a circular stamp that reads "PDG" and "LONDRO".



105

### ANEXO 3.9.2(i)

#### MODELO DE DECLARAÇÃO DO AUDITOR DE OBRAS

Ao  
Agente Fiduciário e ao Agente de Garantia

Fazemos referência ao 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 (a "Escritura de Debêntures") e ao Empreendimento Financiado por referida emissão, o qual se encontra identificado abaixo (o "Empreendimento Financiado").

[descrição do Empreendimento Financiado]

Com relação ao Empreendimento Financiado, declaramos o seguinte:<sup>1</sup>

{**Declaração 1** (aplicável aos itens 3.9.2(i), 3.9.2(iii), 3.9.2(iv) e 3.9.2(ix) da Escritura de Debêntures, relativa à verificação da elegibilidade do Empreendimento Financiado):

*[Analisamos o custo orçado para a conclusão das obras do Empreendimento Financiado, bem como seu Cronograma Físico-Financeiro, e entendemos que o estágio de construção das respectivas obras não atingiu 50% do cronograma físico-financeiro de execução, referido orçamento e cronograma estão adequados ao empreendimento. Adicionalmente, verificamos o método construtivo do Empreendimento Financiado e atestamos que ele está adequado aos padrões da Caixa Econômica Federal. Finalmente, confirmamos que a data de conclusão da obra prevista em tal Cronograma Físico-Financeiro está prevista para ocorrer até [\*]]*

{**Declaração 2** (aplicável ao item 4.4.8(f) da Escritura de Debêntures, relativo ao cálculo do Índice de Cobertura Mínimo, sendo que tal declaração será emitida todo 5º dia útil do mês subsequente ao encerramento de cada trimestre fiscal, independentemente de qualquer solicitação ou em periodicidade inferior nos termos do item 4.4.10.2.1.):

<sup>1</sup> Cada uma das declarações "1", "2" ou "3" referidas neste modelo deverão ser utilizadas dependendo do momento em que a declaração é emitida, conforme descrito em cada um dos itens.

Handwritten signatures and initials, including a large checkmark, and a circular stamp that reads "PDG AUDITADO".



106

[Acompanhamos a evolução das obras do Empreendimento Financiados e constatamos que não houve atrasos com relação ao Cronograma Físico-Financeiro do empreendimento] ou

[Acompanhamos a evolução das obras do Empreendimento Financiados e constatamos que houve atraso de \_\_% com relação ao Cronograma Físico-Financeiro do empreendimento]}

[Acompanhamos a evolução das obras do Empreendimento Financiados e constatamos que referida evolução física está de acordo com o previsto no respectivo Cronograma Físico-Financeiro] ou

[Acompanhamos a evolução das obras do Empreendimento Financiados e constatamos que referida evolução física não está de acordo com o previsto no respectivo Cronograma Físico-Financeiro, pelos seguintes motivos: \_\_\_\_\_]}

✓

Q.  
x  
↑  
⊗

SS

↑

104

⊗





104

#### ANEXO 4.4.6.1

#### LISTA DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES A SEREM ENTREGUES PELA EMISSORA AO AGENTE DE GARANTIA PARA FINS DE VERIFICAÇÃO DA ELEGIBILIDADE DOS RECEBÍVEIS E DO CÁLCULO DO ÍNDICE DE COBERTURA MÍNIMO

- Relação da composição dos Empreendimentos Financiados em termos de unidades e valor de venda.
- Cópia simples dos seguintes documentos de venda:
  - (A) Para o caso de Recebíveis de Venda Tradicional:
    - Instrumentos de compra e venda de cada unidade mobiliária de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora ou suas subsidiárias, devidamente celebrados, acompanhados dos documentos para análise do crédito do adquirente, quais sejam, ficha cadastro, documentos de identificação, comprovantes de renda, declaração de compromissos financeiros.
  - (B) Para o caso de Recebíveis de Venda Associativos:
    - Os contratos celebrados entre os adquirentes e a Caixa relativos a cada unidade imobiliária; ou, alternativamente, um relatório emitido pela Caixa evidenciando a contratação do financiamento do respectivo Empreendimento Financiado, bem como o montante dos Recebíveis dele advindos.
- Documentos que comprovem a ciência das respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos, sendo que tais documentos poderão ter a forma: (i) de um termo de ciência assinado por tais contrapartes ou de uma notificação a elas enviadas, conforme modelos anexos ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos, considerada entregue quando recebida: (a) sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (b) por e-mail, contendo o devido aviso de recebimento e leitura; (ii) de uma cláusula tratando de constituição da garantia, que conste no instrumento de venda de unidade; ou ainda (iii) de uma nota, a ser incluída diretamente pela Caixa nos respectivos boletos de cobrança, informando sobre a cessão fiduciária de cada direito creditório do qual são devedoras, que deverá contemplar a seguinte mensagem em destaque no campo apropriado: "Este recebível está cedido fiduciariamente para a Planner Trustee S.A., nos termos do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos sobre Contas Bancárias, referente à

*[Handwritten marks and signatures on the right margin]*

*[Handwritten initials]*

105





108

5ª Emissão de Debêntures da PDG", sendo certo que a Caixa comunicará ao Agente de Garantia o cadastramento da mensagem acima nos boletos de cobrança dos Empreendimentos Financiados.

- Leiaute do arquivo magnético a ser encaminhado, em formato eletrônico, pelo Agente de Garantia à Emissora, observado o leiaute constante do Anexo 4.4.6.1(a) abaixo.
- Carta de Garantia dos Financiamentos Associativos (relativos aos Recebíveis de Venda Associativos).
- Registro de Incorporação de cada Empreendimento Financiado.
- Cópia do *habite-se* de cada Empreendimento Financiado.
- O Agente de Garantia deverá ter acesso às Contas de Recebimento, para consulta de saldo e movimentações.
- Tabela de vendas do Empreendimento Financiado.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten signature]*

106

