

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURE
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM
GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL DE EMISSÃO DA CONSTRUTORA TENDA S.A.**



JUCESP PROTOCOLO
1094131/09-0



ENTRE

CONSTRUTORA TENDA S.A., COMO EMISSORA

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

E

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, COMO INTERVENIENTE ANUENTE



**DATADA DE
20 DE ABRIL DE 2009**



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL DE EMISSÃO DA CONSTRUTORA TENDA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

1111 1111 1111

- a. CONSTRUTORA TENDA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.376, edifício Torre Nações Unidas, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora");
- b. PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade por ações com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 - 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o número 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, nomeado nesta Escritura e nela interveniente de acordo com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ("Lei das Sociedades por Ações"), para representar, perante a Emissora, os interesses do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS"), representado por seu agente operador, Caixa Econômica Federal, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4 inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, por meio da Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, sita na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, São Paulo - SP, na qualidade de debenturista ("Debenturista"), ou seus sucessores e cessionários ("Agente Fiduciário"); e
- c. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4 inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, por meio da Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, sita na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, São Paulo - SP, na qualidade de interveniente anuente ("CAIXA"),

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL DE EMISSÃO DA CONSTRUTORA TENDA S.A. (respectivamente "Escritura de Emissão", "Emissão" ou "Oferta Pública" e "Debênture"), observadas as seguintes cláusulas e condições:

2

3

4

CLÁUSULA I - AUTORIZAÇÃO

A presente Emissão foi autorizada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora ("AGE") realizada em 14 de abril de 2009, nos termos do artigo 59, §1º, 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 da Debênture 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, 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 será protocolada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial" ou "JUCESP") para registro e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, 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 Junta Comercial, 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 Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em conformidade com o artigo 5º, II, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), por se tratar de lote único e indivisível.

2.4. Registro na Associação Nacional dos Bancos de Investimento

A Emissão será registrada na Associação Nacional dos Bancos de Investimento ("ANBID"), em atendimento ao "Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", de 01 de janeiro de 2008, registrado no 4º Ofício de Registro de



2.5. Registro para Colocação

2.5.1. A Debênture será registrada para colocação no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Títulos - ("SDT"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a Debênture liquidada e custodiada na CETIP.

2.5.2. A Debênture será registrada para custódia no mercado secundário através do Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), administrado e operacionalizado pela CETIP, não sendo admitida sua negociação no mercado secundário, exceto nos casos previstos nas normas aplicáveis. O posterior registro para negociação da Debênture em bolsa ou mercado de balcão organizado sujeitar-se-á necessariamente ao registro prévio na CVM, conforme disposto no artigo 2º, § 2º, da Instrução CVM nº 400 ou outra norma porventura aplicável.

2.6 Registro dos Contratos de Garantia

2.6.1. Os Contratos de Garantia (conforme definidos abaixo), através dos quais serão formalizadas as garantias reais adicionais mencionadas na Cláusula 4.4. abaixo, deverão ser registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos termos do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sendo ainda a respectiva alienação fiduciária de ações dadas em garantia devidamente averbada no Livro de Registro de Ações da Tenda Negócios Imobiliários S.A. ("TNI"), nos termos do artigo 39 da Lei das Sociedades por Ações e a respectiva alienação fiduciária de quotas do Fundo de Renda Fixa (conforme definida abaixo) devidamente averbada pela CAIXA; na qualidade de administradora e custodiante do Fundo de Renda Fixa.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A Emissão da Debênture terá as seguintes características e condições:

3.1. Objeto Social da Emissora

A Emissora tem como objeto social: (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a compra e a venda de imóveis, próprios ou de terceiros, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços de administração de construção civil, (v) a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; (vi) a locação de imóveis próprios; e (vii) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior.



3.2. Número da Emissão

A presente Escritura de Emissão representa a 1ª Emissão de Debênture da Emissora.

3.3. Montante Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida).

3.4. Número de Séries

A Emissão será realizada em uma única série ("Série Única").

3.5. Colocação

A Debênture será objeto de distribuição pública em lote único e indivisível, sob o regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Banco ITAÚ BBA S.A. ("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 Debênture Simples, Não Conversível em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Flutuante e Garantia Adicional da 1ª Emissão Pública da Construtora Tenda S.A.", celebrado entre a Emissora e o Coordenador.

3.6. Limite de Emissão

A Emissão atende aos limites previstos no caput do artigo 60 §1º, alínea "b" da Lei das Sociedades por Ações para as emissões de Debêntures uma vez que: (i) o capital social integralizado da Emissora é de R\$755.235.879,36 (setecentos e cinquenta e cinco milhões, duzentos e trinta e cinco mil, oitocentos e setenta e nove reais e trinta e seis centavos); (ii) não há saldo de emissões de debêntures da Emissora e de suas controladas; (iii) o valor contábil dos ativos totais da Emissora é de R\$1.544.030.000,00 (um bilhão quinhentos e quarenta e quatro milhões e trinta mil reais); e (iv) o saldo dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Emissora com garantias reais é de R\$85.816.887,00 (oitenta e cinco milhões oitocentos e dezesseis mil oitocentos e oitenta e sete reais), em todos os casos conforme verificado nas Informações Trimestrais consolidadas da Emissora, com data base de 31 de dezembro de 2008, entregue a CVM em 09 de março de 2009, conforme abaixo indicado.



Posição em 31 de dezembro de 2008

R\$ (mil)

Ativo total da Emissora (A)	1.544.030
Dívidas da Emissora garantidas por direitos reais (B)	85.816
Ativo Total da Emissora não gravado (C=A-B)	1.458.214
70% do ativo total da Emissora não gravado (D = 70% x C)	1.020.750
Total de emissões de debêntures da espécie com garantia flutuante (E)	600.000
(D) > que (E)	OK

3.7. Banco Mandatário

O banco mandatário e agente escriturador será o Itaú Corretora de Valores S.A. ("Banco Mandatário").

3.8. Destinação dos Recursos

3.8.1. Os recursos obtidos por meio da Emissão serão utilizados exclusivamente no financiamento de empreendimentos imobiliários listados em anexos ao Contrato de Cessão Fiduciária e ao Contrato de Cessão Fiduciária TNI (conforme definidos abaixo) ("Empreendimentos Financiados") com foco exclusivo em segmento popular e que atendam aos critérios de elegibilidade abaixo ("Empreendimentos Elegíveis").

3.8.2. São Empreendimentos Elegíveis aqueles empreendimentos incorporados pela Emissora ou sua controlada TNI que, no momento de sua primeira apresentação para composição da carteira de Empreendimentos Elegíveis, atendam aos seguintes requisitos, cumulativamente: (i) empreendimentos imobiliários cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 70% do cronograma físico de execução na data da solicitação de sua inclusão entre os Empreendimentos Financiados; (ii) empreendimentos cujas unidades residenciais tenham alcançado um mínimo de 20% de vendas; (iii) inexistência de hipoteca, penhor, penhora, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou quaisquer direitos reais em garantia sobre os terrenos, unidades, respectivos recebíveis ou outros direitos decorrentes do empreendimento (que não aqueles constituídos no âmbito da Emissão ou os direitos reais em garantia sobre as unidades financiadas através da modalidade Crédito Associativo, conforme definido abaixo, outorgados em favor da CAIXA); (iv) valor médio das unidades enquadradas nos limites do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, conforme aplicáveis e atualizados de tempos em tempos; e (v) contratação de seguro de término de obra, quando aplicável, nos termos da Cláusula 7.1. (p).

3.8.3. Caberá ao Agente Fiduciário aferir o atendimento dos critérios de elegibilidade dos empreendimentos.

CAIXA
JURÍDICO
CO-CE
23/01/09

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the left, a large handwritten signature. In the center, a handwritten signature with a checkmark. On the right, a circular stamp of 'CAIXA JURÍDICO' with a handwritten signature over it.

3.8.4. Os recursos oriundos da Emissão serão utilizados exclusivamente no pagamento ou reembolso dos custos de aquisição dos terrenos, dos custos de construção dos empreendimentos e demais custos gerais da incorporação imobiliária dos Empreendimentos Financiados, incluindo, mas não se limitando a despesas com marketing, registros e outras despesas ("Investimentos") limitados para cada Empreendimento ao Valor Financiado, calculado da seguinte forma:

$$VF = 70\%(VGV - VGV_N)$$

VGV_N é o somatório do valor de venda de cada unidade do Empreendimento Financiado que não esteja enquadrada nas regras do Sistema Financeiro Habitacional - SFH.

VGV é o valor geral de venda do Empreendimento Financiado.

3.8.4.1 O VGV do empreendimento – a ser calculado e estabelecido por ocasião da primeira liberação de recursos para cada Empreendimento Financiado – equivalerá à soma do valor das unidades vendidas, adicionado à soma das unidades em estoque. As unidades em estoque, para efeito deste cálculo, terão valor equivalente ao valor médio apurado das unidades efetivamente vendidas.

3.8.5. Não serão considerados Investimentos financiáveis pela Emissão as despesas relacionadas à manutenção, custeio e consumo da Emissora, bem como financiamento de empreendimentos que não sejam caracterizados como Empreendimentos Financiados conforme definido no item 3.8.1. acima.

3.8.6. As Partes concordam que os valores despendidos e contabilizados como custos e despesas na incorporação dos Empreendimentos Financiados serão automaticamente considerados Investimentos. A Emissora poderá, a qualquer momento, proceder à inclusão de novos Empreendimentos Financiados, em adição ou substituição a Empreendimentos Financiados originais, mediante comunicação a ser enviada ao Agente Fiduciário nos termos da cláusula 4.17 desta Escritura de Emissão, desde que comprovadamente os mesmos se qualifiquem como Empreendimentos Elegíveis. A formalização de tal inclusão deverá ocorrer por meio de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e ao Contrato de Cessão Fiduciária TNI (conforme definidos abaixo), conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação.

CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DA DEBÊNTURE

A Debênture terá as seguintes características:

CAIXA
JURIDICO
107/CE
2340/09

CAIXA
JURIDICO
107/CE
2340/09

4.1. Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão da Debênture será 20º de abril de 2009 ("Data de Emissão").

4.2. Forma e Conversibilidade

A Debênture será simples, não conversível em ações, da forma nominativa e escritural, de emissão da Emissora. Não serão emitidos certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade da Debênture será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Banco Mandatário. Adicionalmente, a Debênture custodiada na CETIP terá sua titularidade comprovada pelo extrato expedido por aquela Câmara.

4.3. Espécie

A Debênture será da espécie com garantia flutuante cumulada com garantia adicional nos termos do artigo 58, parágrafo 2º da Lei das Sociedades Anônimas conforme descritas na Cláusula 4.4. abaixo.

4.4. Garantias Adicionais

(i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Contas Bancárias

4.4.1. As obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura de Emissão serão garantidas por (a) Contrato de Cessão Fiduciária de Contas Bancárias e Direitos Creditórios, entre a Emissora, como cedente, o Debenturista representado pelo Agente Fiduciário, como cessionário, CAIXA, como banco depositário ("Banco Depositário"), acompanhado das notificações cabíveis às respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Notificações de Cessão Fiduciária", respectivamente). As minutas do Contrato de Cessão Fiduciária e das Notificações de Cessão Fiduciária, a serem devidamente firmados pelas respectivas partes e registrados na forma da lei, são parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo II, tendo por objeto: (i) a cessão fiduciária em garantia dos Recebíveis (conforme definidos no item 4.4.3. abaixo); (ii) a cessão fiduciária da Conta de Liquidação, da Conta Centralizadora, das Contas de Crédito Associativo e da Conta de Pagamento do Serviço da Dívida (conforme definidas abaixo), bem como dos recursos nelas depositados; (iii) cessão fiduciária de todos os Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) com recursos oriundos da Conta Centralizadora e da Conta de Liquidação; e (iv) cessão fiduciária de todos os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos; e (b) Contrato de Cessão Fiduciária de Contas Bancárias e Direitos Creditórios, entre a TNI, como cedente, o Debenturista representado pelo Agente Fiduciário, como cessionário e o Banco Depositário, acompanhado das notificações cabíveis às respectivas contrapartes devedoras dos direitos creditórios cedidos ("Contrato de Cessão Fiduciária TNI" e "Notificações de Cessão").



Fiduciária TNI", respectivamente). As minutas do Contrato de Cessão Fiduciária TNI e das Notificações de Cessão Fiduciária TNI, a serem devidamente firmados pelas respectivas partes e registrados na forma da lei, são parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo III, tendo por objeto: (i) a cessão fiduciária em garantia dos Recebíveis (conforme definidos no item 4.4.3. abaixo); (ii) a cessão fiduciária da Conta Centralizadora TNI e das Contas de Crédito Associativo TNI (conforme definidas abaixo), bem como dos recursos nelas depositados; (iii) cessão fiduciária de todos os Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) com recursos oriundos da Conta Centralizadora e da Conta de Liquidação; e (iv) cessão fiduciária de todos os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

Para fins dessa Escritura de Emissão as seguintes definições são aplicáveis:

"Banco Depositário": é a CAIXA, onde serão abertas e mantidas a Conta de Liquidação, a Conta Centralizadora, a Conta Centralizadora TNI, as Contas de Crédito Associativo, as Contas de Crédito Associativo TNI, a Conta de Livre Movimentação e a Conta de Livre Movimentação TNI.

"Conta de Liquidação": significa conta bancária vinculada de número 981-3, operação 003 mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário, na Agência 1004, e cedida fiduciariamente ao Debenturista, especificamente para depósito pelo Debenturista do valor correspondente à Emissão e cuja liberação em favor da Emissora será realizada mediante aprovação do Agente Fiduciário e satisfação das condições suspensivas aplicáveis, na forma desta Escritura de Emissão.

"Conta Centralizadora": significa conta bancária vinculada mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário, e cedida fiduciariamente ao Debenturista, especificamente para arrecadação de todos os pagamentos relativos aos Recebíveis, exceto os Recebíveis de Venda Associativos, os quais serão depositados junto às Contas de Crédito Associativo e posteriormente transferidos à Conta Centralizadora, (conforme definidos no item 4.4.3. abaixo) e cuja movimentação será autorizada pelo Agente Fiduciário, para fins de (i) nova liberação à Conta de Livre Movimentação; (ii) retenção em conta como garantia; ou (iii) pagamento do Serviço da Dívida na sua data de vencimento original ou antecipado, por via direta ou mediante prévia transferência à Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão.

"Conta Centralizadora TNI": significa conta bancária vinculada mantida pela TNI junto ao Banco Depositário, e cedida fiduciariamente ao Debenturista, especificamente para arrecadação de todos os pagamentos relativos aos Recebíveis, exceto os Recebíveis de Venda Associativos, os quais serão depositados junto às Contas de Crédito Associativo TNI e posteriormente transferidos à Conta Centralizadora TNI, (conforme definidos no item 4.4.3. abaixo) e cuja movimentação será autorizada pelo Agente Fiduciário, para fins de (i) nova liberação à Conta de Livre Movimentação TNI; (ii) transferência à Conta Centralizadora; (iii) retenção em conta como garantia; ou (iv) pagamento do Serviço da Dívida na sua data de vencimento original ou antecipado, por via direta



ou mediante prévia transferência à Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão.

"Contas de Crédito Associativo": significam ~~contas bancárias vinculadas~~ mantidas pela Emissora junto ao Banco Depositário, conforme listadas no Contrato de Cessão Fiduciária e cedidas fiduciariamente ao Debenturista, especificamente para arrecadação, de todos os pagamentos relativos aos Recebíveis de Venda Associativos (conforme definidos no item 4.4.3. abaixo) e cuja movimentação será exclusivamente para fins de transferência de recursos à Conta Centralizadora.

"Contas de Crédito Associativo TNI": significam contas bancárias vinculadas mantidas pela TNI junto ao Banco Depositário, conforme listadas no Contrato de Cessão Fiduciária TNI e cedidas fiduciariamente ao Debenturista, especificamente para arrecadação de todos os pagamentos relativos aos Recebíveis de Venda Associativos (conforme definidos no item 4.4.3. abaixo) e cuja movimentação será exclusivamente para fins de transferência de recursos à Conta Centralizadora TNI.

"Conta de Pagamento do Serviço da Dívida": significa conta bancária vinculada mantida pela Emissora junto ao Banco Itaú S.A., e cedida fiduciariamente ao Debenturista, exclusivamente para o depósito e retenção dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão.

"Conta de Livre Movimentação": significa conta bancária, não vinculada, mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário e de livre movimentação.

"Conta Investimento": significa conta bancária vinculada mantida pela Emissora junto ao Banco Depositário, e cuja movimentação será exclusivamente para a realização de Investimentos Permitidos ou para transferência de recursos à Conta Centralizadora ou Conta de Liquidação no caso de resgate de Investimentos Permitidos.

"Conta Investimento TNI": significa conta bancária vinculada mantida pela TNI junto ao Banco Depositário, e cuja movimentação será exclusivamente para a realização de Investimentos Permitidos ou para transferência de recursos à Conta Centralizadora TNI no caso de resgate de Investimentos Permitidos.

"Investimento Permitido": significa a aquisição de quotas de fundo de investimento financeiro administrado pela CAIXA com carteira de investimento constituída por títulos públicos federais de renda fixa (LBC, LFT, BBC, LTN e outros que venham a ser criados pelo Banco Central do Brasil e pelo Tesouro Nacional) e com meta de rendimento equivalente à taxa SELIC ("Fundo de



Investimento Renda Fixa”), sendo as quotas de tal fundo alienadas fiduciariamente em favor do Debenturista. Os investimentos aqui permitidos deverão ser realizados exclusivamente através de recursos transferidos da Conta de Liquidação, da Conta Centralizadora ou da Conta Centralizadora TNI, conforme o caso, para a Conta de Investimento ou Conta de Investimento TNI, conforme o caso, e devem estar de acordo com a legislação vigente e apresentar liquidez necessária a permitir a utilização dos respectivos recursos de acordo com os termos desta Escritura de Emissão.

“Serviço da Dívida”: significa principal, juros, remuneração, despesas e demais valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão.

4.4.2. Uma vez celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária, o mesmo formalizará a cessão fiduciária em favor do Debenturista dos Recebíveis, em garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.4.3. Os recebíveis cedidos fiduciariamente correspondem aos direitos creditórios da Emissora ou da TNI, conforme o caso, advindos ou relacionados às seguintes operações da Emissora ou da TNI, conforme o caso: (a) Direitos Creditórios Não Performados decorrentes: (i) das vendas, não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros (“Vendas Não Financiadas com Terceiros”); ou (ii) das unidades dos empreendimentos imobiliários em construção mantidos pela Emissora ou TNI, conforme listados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária e no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária TNI (“Recebíveis de Venda Tradicional”); (b) Direitos Creditórios Não Performados decorrentes das vendas das unidades dos empreendimentos imobiliários em construção mantidos pela Emissora ou TNI, conforme listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária e no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária TNI, em face da CAIXA, quando estas tiverem financiado a aquisição de imóveis aos clientes da Emissora ou TNI através da modalidade Crédito Associativo (“Recebíveis de Venda Associativo”) (os recebíveis descritos em (a) e (b) acima, doravante denominados em conjunto, simplesmente, como “Recebíveis de Venda”); e (c) Direitos Creditórios Não Performados decorrentes da venda futura, ou de qualquer outra forma de alienação, de unidades dos empreendimentos imobiliários em construção mantidos em estoque pela Emissora ou pela TNI e cuja venda ainda não tenha sido realizada (doravante denominados simplesmente como “Recebíveis em Estoque” e em conjunto com os Recebíveis de Venda, “Recebíveis”).

Para fins deste item 4.4.3. as seguintes definições são aplicáveis:

“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 Emissora ou à TNI, na qualidade de vendedoras, para fins de pagamento integral do preço de venda até a data limite de entrega das chaves. Neste caso uma vez concedido o financiamento, a obrigação de



desembolso ou pagamento pela CAIXA independe de qualquer nova ação por parte do adquirente mutuário ou mesmo do adimplemento das prestações desse mútuo.

“Direitos Creditórios Não Performados” são os direitos creditórios decorrentes da venda de unidades imobiliárias ainda não construídas, sem o *habite-se*, ou cujas chaves ainda não tenham sido entregues ao respectivo comprador.

“Repasse” significa o pagamento pela CAIXA, diretamente à cedente Emissora e/ou TNI, de valores devidos referentes à venda das unidades dos empreendimentos imobiliários em construção mantidos pela cedente Emissora e/ou TNI e cujo financiamento pela CAIXA tenha sido aprovado após o *habite-se* do Empreendimento.

4.4.4. Uma vez que os Recebíveis tornem-se performados, mediante a construção das unidades vendidas e entrega das chaves, a Emissora ou a TNI poderão, desde que não tenham incorrido em inadimplemento de acordo com os termos desta Escritura de Emissão, efetuar a cessão de Recebíveis performados para terceiros, em condições de mercado, desde que os recursos oriundos da cessão sejam depositados pelo terceiro adquirente diretamente na Conta Centralizadora ou na Conta Centralizadora TNI, conforme o caso, e que a qualquer tempo sejam observados os critérios para o cumprimento do Percentual Garantido (conforme definido no item 4.4.5. abaixo) e para a composição de Recebíveis dados em garantia conforme estabelecidos nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Cessão Fiduciária TNI. Observadas essas condições, o Agente Fiduciário autorizará a liberação da cessão fiduciária incidente sobre os Recebíveis regularmente cedidos na forma aqui estabelecida.

4.4.5. A Emissora deverá, observados os itens 4.4.6. e 4.4.7., assegurar a qualquer tempo durante a vigência desta emissão que a divisão (razão) entre (a) o montante agregado do valor de face dos Recebíveis Elegíveis cedidos fiduciariamente ao Debenturista, cujo pagamento deva ser realizado exclusivamente na Conta Centralizadora ou Conta Centralizadora TNI, conforme o caso, ou nas Contas de Crédito Associativo e Contas de Crédito Associativo TNI no caso de Recebíveis de Venda Associativos e (b) o Saldo Liberado seja igual ou superior a 130% (cento e trinta por cento) (“Percentual Garantido”), devendo ainda ser observado que o valor total dos Recebíveis de Venda Elegíveis satisfaça pelo menos 60% do Percentual Garantido, ou seja, do montante de 130% (cento e trinta por cento) do Percentual Garantido no mínimo 60% (sessenta por cento) deverá ser de Recebíveis de Venda Elegíveis.

Para fins deste item 4.4.5. as seguintes definições são aplicáveis:

“Saldo Liberado” é definido como o saldo devedor total desta Debênture subtraído (i) do saldo mantido na Conta de Liquidação; (ii) do saldo mantido na Conta Centralizadora; (iii) do saldo



mantido na Conta Centralizadora TNI; (iv) do saldo mantido nas Contas de Crédito Associativo; (v) do saldo mantido nas Contas de Crédito Associativo TNI; e, adicionalmente (vi) do saldo mantido na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida.

"Recebíveis Elegíveis" são aqueles Recebíveis que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

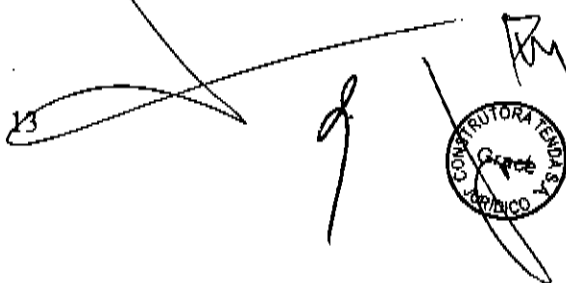
- (i) (1) sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis; ou (2) que independentemente dos critérios de elegibilidade do empreendimento e independentemente de se qualificarem como Empreendimentos Elegíveis, se qualifiquem como Recebíveis de Venda Associativos;
- (ii) sejam decorrentes de empreendimentos cujo cronograma de obras satisfaça o Avanço Mínimo nas respectivas Datas de Medição (conforme definidas); e, adicionalmente
- (iii) no caso de Recebíveis de Venda Tradicional: (a) aqueles recebíveis decorrentes de clientes adquirentes que estejam adimplentes no momento de sua apresentação para composição inicial do Percentual Garantido, substituição ou complementação posterior; ou (b) ao longo da vigência da Debênture aqueles recebíveis decorrentes de clientes adquirentes que não se tornem inadimplentes com relação a 03 (três) parcelas vencidas consecutivas.

"Recebíveis de Venda Elegíveis" são os Recebíveis de Venda que adicionalmente satisfaçam os requisitos de elegibilidade dos Recebíveis Elegíveis.

"Avanço Mínimo" é o avanço da execução física da obra com atraso máximo aceitável de 30% (em relação à 100% da obra) em cada Data de Medição e atraso máximo de 90 (noventa) dias em relação à Data Prevista de Conclusão de Obra para cada empreendimento, a serem satisfeitos pelo respectivo empreendimento nas Datas de Medição.

"Datas de Medição" são datas estabelecidas com relação a cada empreendimento e que constarão da identificação dos cronogramas no Anexo IX do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária TNI, ficando definido que para cada empreendimento serão acordadas Datas de Medição correspondentes ao início da obra, 25%, 50%, 75% e 100% do cronograma físico previsto. A Emissora poderá alterar os cronogramas, incluindo as Datas de Medição e Data Prevista de Conclusão de Obra desde que justificadas e previamente autorizadas pelo Debenturista representado pelo Agente Fiduciário, autorização esta que não será negada sem justificativa.

"Data Prevista de Conclusão de Obra" é a data prevista no Contrato de Cessão Fiduciária para a conclusão das obras referentes ao empreendimento, a qual será evidenciada mediante obtenção do *habite-se*.



4.4.6. Não obstante e sem prejuízo do acima disposto, para efeito da apuração do montante agregado do valor de face dos Recebíveis Elegíveis, previsto na Cláusula 4.4.5.: (a) o valor total dos Recebíveis de Venda Associativos será multiplicado pelo fator de ponderação equivalente a 1,3; e (b) o valor dos recebíveis em Estoque em cada Empreendimento equivalerá ao valor médio das unidades vendidas multiplicado pelo número de unidades em estoque, sendo que o referido valor médio será comprovado trimestralmente pelo Agente Fiduciário, com base nas informações prestadas pela Emissora.

4.4.7. Fica ressalvado que, ainda que o Avanço Mínimo esteja sendo atendido, se o atraso de progresso físico da obra for igual ou superior a 15%, mas em nenhuma hipótese superior a 30% da obra acabada (100%), o respectivo Recebível, se qualificado como Recebível Elegível, será computado por 80% do seu valor de face para efeito de composição do Percentual Garantido e dos outros requisitos de composição, tudo conforme modelo de cronograma constante de Anexos ao Contrato de Cessão Fiduciária e ao Contrato de Cessão Fiduciária TNI.

4.4.8. A Emissora deverá informar ao Agente Fiduciário, quando da apresentação de Recebíveis para fins de composição de garantia, o total de Recebíveis que deverão ser pagos pelos clientes da Emissora ou da TNI, conforme o caso, (no caso de Recebíveis de Venda Tradicional) ou pela CAIXA (no caso de Recebíveis de Venda Associativos) junto à Conta Centralizadora, ou Conta Centralizadora TNI ou Contas de Crédito Associativo e Contas de Crédito associativo TNI, conforme o caso, em cada mês do trimestre subsequente à apresentação dos Recebíveis ("Fluxo Mensal"). Caso seja verificado pelo Agente Fiduciário, em determinado mês, que os valores efetivamente pagos pelos clientes ou pela CAIXA (conforme o caso) correspondem a menos do que 60% (sessenta por cento) do Fluxo Mensal com relação ao mês em questão ("Fluxo Mensal Mínimo"), a Emissora será obrigada a depositar junto à Conta Centralizadora valores em dinheiro suficientes de forma a assegurar que o montante equivalente ao Fluxo Mensal Mínimo esteja depositado em conta bloqueada.

4.4.9. Excepcionalmente, em caso de insuficiência de Recebíveis Elegíveis, a Emissora poderá satisfazer o Percentual Garantido ou os requisitos de elegibilidade mediante depósito de valores em dinheiro na Conta Centralizadora para retenção até que tais valores possam ser substituídos por Recebíveis Elegíveis adequados ou mediante a constituição de outras garantias reais previamente aceitas pelo Debenturista, conforme representado pelo Agente Fiduciário.

4.4.10. A verificação do cumprimento do Percentual Garantido e dos critérios de composição de Recebíveis se dará trimestralmente pelo Agente Fiduciário, devendo a Emissora fornecer ao mesmo lista atualizada dos Recebíveis (observada a Cláusula 4.4.10.1 abaixo), a qual deverá conter a descrição dos Recebíveis de Venda Elegíveis classificados em Recebíveis de Venda Tradicional e Associativo, e de Recebíveis em Estoque Elegíveis existentes em tal data ("Lista Recebíveis"). Tendo o Agente Fiduciário realizado a verificação (a qual se dará mediante amostragem mínima de

5%), o Contrato de Cessão Fiduciária e/ou o Contrato de Cessão Fiduciária TNI será aditado, se necessário, segundo os seus termos, de forma a assegurar o cumprimento do Percentual Garantido e dos critérios de composição de Recebíveis. Poderá o Agente Fiduciário, mediante solicitação fundamentada, solicitar que a Emissora apresente lista atualizada dos Recebíveis em um prazo inferior ao acima descrito, bem como informações adicionais que venham a ser necessárias para cumprir as suas obrigações descritas neste instrumento.

4.4.10.1. A Lista Recebíveis deverá conter também, em separado, informações detalhadas sobre as Vendas Não Financiadas com Terceiros que se transformaram em Repasse no trimestre anterior à apresentação de tal Lista Recebíveis, permitindo que o Agente Fiduciário verifique, mediante amostragem mínima prevista na Cláusula 4.4.10 acima, que tais Repasses estão também depositados na Conta Centralizadora.

4.4.11. O Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária TNI deverão identificar e descrever os Recebíveis objeto de cessão fiduciária, incluindo: (i) a identificação dos respectivos empreendimentos, 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 exigidos de progresso físico da obra. Para efeito dos Recebíveis em Estoque, a Emissora e a TNI deverão incluir cláusula expressa nos seus contratos de venda das respectivas unidades dando ciência aos adquirentes da cessão dos respectivos recebíveis. A Emissora deverá notificar ao Agente Fiduciário acerca da nova composição de Recebíveis em Estoque objeto de cessão fiduciária, em periodicidade não menos frequente que trimestral.

4.4.12. Todos os pagamentos relativos aos Recebíveis deverão ser realizados em reais exclusivamente na Conta Centralizadora ou na Conta Centralizadora TNI, conforme o caso, ou nas Contas de Crédito Associativo ou Contas de Crédito Associativo TNI, no caso de Recebíveis de Venda Associativos. Pagamentos efetuados por engano de forma ou em conta diversa daquela aqui estipulada deverão ser imediatamente redirecionados pela Emissora à Conta Centralizadora, sob as penas da lei. A Emissora e/ou a TNI deverão ainda ceder novos Recebíveis sempre que necessário ao atendimento do Percentual Garantido.

4.4.13. Desde que nenhum evento de inadimplemento tenha ocorrido e não tenha sido plenamente regularizado e desde que os critérios para o cumprimento do Percentual Garantido e para a composição de Recebíveis dados em garantia sejam observados, as quantias arrecadadas de tempos em tempos na Conta Centralizadora e/ou na Conta Centralizadora TNI: (i) a partir da data que anteceder em 06 (seis) meses a data de vencimento da primeira amortização de principal, serão retidas na Conta Centralizadora e/ou na Conta Centralizadora TNI até a data e o limite necessário ao pagamento do valor de principal e juros exigível na próxima data de vencimento; e (ii) na medida em que excedam os valores mencionados no item (i) acima, serão liberadas para a Emissora ou para a TNI, conforme o caso, desde que a Emissora e/ou a TNI tenha cedido ao Debenturista Recebíveis



Eligíveis adicionais de tal forma que o Percentual Garantido e os requisitos de composição dos Recebíveis continuem satisfeitos mesmo após a respectiva liberação de recursos e que nenhum evento de inadimplemento tenha ocorrido. Os valores não liberados à Emissora e/ou à TNI em razão da ocorrência de um evento de inadimplemento poderão, a critério do Agente Fiduciário após consulta ao Debenturista, ser aplicados no pagamento do Serviço da Dívida em aberto (conforme devido nos prazos originalmente pactuados ou acelerado) ou retidos pelo Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, como garantia.

4.4.14. A Emissora deverá assegurar que a somatória dos recursos depositados na Conta Centralizadora e do saldo dos Investimentos Permitidos seja suficiente para o pagamento de Serviço da Dívida com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data em que o pagamento seja devido e que a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida disponha de recursos suficientes para o pagamento de Serviço da Dívida com antecedência mínima de 01 (um) dia útil da data em que o pagamento seja devido. Se por qualquer motivo a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida não dispuser de fundos suficientes necessários ao pagamento do Serviço da Dívida em determinada data de pagamento e não houver saldo na Conta Centralizadora, na Conta Centralizadora TNI, nas Contas de Crédito Associativo e nas Contas de Crédito Associativo TNI para tal fim, a Emissora deverá, por iniciativa própria, providenciar diretamente o imediato depósito das quantias necessárias ao pagamento devido na Conta de Pagamento de Serviço da Dívida ("Evento de Falha no Depósito"). Enquanto não necessários às destinações previstas nesta Escritura de Emissão, os recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta Centralizadora TNI serão aplicados pelo Banco Depositário em Investimentos Permitidos mediante instruções da Emissora ou da TNI, conforme o caso, ao Banco Depositário, com cópia para o Agente Fiduciário.

(ii) Alienação Fiduciária de Ações

4.4.15. Será celebrado também um Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, entre Emissora, TNI, e o Debenturista representado pelo Agente Fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo IV. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o mesmo formalizará a alienação fiduciária pela Emissora em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% das ações de emissão da TNI.

(iii) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo de Renda Fixa

4.4.16. Adicionalmente, será celebrado: (a) um Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa entre Emissora, CAIXA na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Renda Fixa e o Debenturista representado pelo Agente Fiduciário cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo V. Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo, o mesmo formalizará a alienação fiduciária pela



Emissora em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% das quotas do Fundo de Renda Fixa detidas pela Emissora; e (b) um Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa entre TNI, CAIXA na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Renda Fixa e o Debenturista representado pelo Agente Fiduciário cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo VI ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo TNI", em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária TNI e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os "Contratos de Garantia"). Uma vez celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo TNI, o mesmo formalizará a alienação fiduciária pela TNI em favor do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, de 100% das quotas do Fundo de Renda Fixa detidas pela TNI.

4.5. Valor Nominal Unitário

O valor nominal unitário da Debênture será de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.6. Quantidade de Debêntures Emitidas

Será emitida uma única Debênture, em série única e indivisível, no valor de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão.

4.7. Prazo e Data de Vencimento

O vencimento final da Debênture ocorrerá em 1º de abril de 2014 (a "Data de Vencimento Final"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, ocasiões em que a Emissora obriga-se a proceder ao pagamento integral e final da Debênture pelo saldo remanescente de seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida.

4.8. Classificação de Risco

A Debênture obteve nota de classificação de risco (*rating*) BBB+ concedida pela Fitch ("Agência Classificadora de Risco") em relatório datado de 15 de abril de 2009.

4.9. Preço de Subscrição e Integralização

4.9.1. O preço de subscrição e integralização da Debênture será o seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Subscrição").

4.9.2. A integralização da Debênture será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição,



de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

4.9.3. A liquidação do valor correspondente à integralização da Debênture se dará exclusivamente por meio de depósito a ser realizado pelo Debenturista na Conta de Liquidação, cuja movimentação estará sujeita a aprovação do Agente Fiduciário.

4.10. Liberação dos Recursos

4.10.1. A primeira liberação dos recursos para Conta de Livre Movimentação se dará a partir da data da subscrição e integralização da Debênture, após a confirmação pelo Agente Fiduciário da constituição e registro das garantias reais instituídas sobre os Recebíveis e limitada ao somatório do valor de face dos Recebíveis Elegíveis, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão, dados em garantia dividido por 1,3, sendo que as demais liberações se darão trimestralmente, até a liberação total dos recursos, sob as mesmas condições e limites à medida que forem devidamente constituídas as garantias de modo a assegurar a observância do Percentual Garantido. Caberá ao Agente Fiduciário determinar o atendimento das exigências de garantia e autorizar a liberação dos recursos à Emissora.

4.10.2. Os recursos mantidos na Conta de Liquidação serão aplicados até a data de sua efetiva liberação pelo Banco Depositário no Investimento Permitido mediante instruções da Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário.

4.11. Remuneração

4.11.1. Atualização do Valor Nominal

O valor nominal não será atualizado.

4.11.2. Cálculo do Cupom

Caso, em qualquer semestre durante a vigência da Debênture, algum Empreendimento Financiado contenha unidades habitacionais com valor de venda que exceda os parâmetros da Resolução N° 460 do Conselho Curador do FGTS, mas sempre observando o critério de enquadramento do Sistema Financeiro Habitacional - SFH, conforme atualizado de tempos em tempos pelas normas aplicáveis ao FGTS, o cupom aplicável será revisado para o próximo semestre de acordo com a fórmula abaixo:

$$R_C = \frac{8\%V_{T1} + 10\%V_{T2}}{VT}$$



$$\text{Valor Total (VT)} = V_{T1} + V_{T2}$$

onde:

R_C = cupom anual com 06 (seis) casas decimais.

V_{T1} é o somatório do Valor Financiado, conforme definido no item 3.8.4., de cada um dos Empreendimentos Financiados enquadrados na Resolução nº 460 do Conselho Curador do FGTS, conforme atualizado de tempos em tempos pelas normas aplicáveis ao Fundo de Garantia de Tempo de Serviço - FGTS.

V_{T2} é o somatório do Valor Financiado, conforme definido no item 3.8.4., de cada um dos Empreendimentos Financiados não enquadrados na Resolução nº 460 do Conselho Curador do FGTS, conforme atualizado de tempos em tempos pelas normas aplicáveis ao FGTS.

As informações referentes às unidades, quanto a seu enquadro à Resolução nº 460 ou ao SFH, são de responsabilidade da Emissora, e podem ser solicitadas ou averiguadas pelo Agente Fiduciário a qualquer tempo.

4.11.2.1 O valor médio para estabelecimento da faixa de enquadramento de cada um dos empreendimentos na Resolução nº 460 do Conselho Curador do FGTS é definido conforme fórmula abaixo:

$$VM_A = VM_{UV} (1,1 - P_{uv} * 0,1)$$

VM_A é o valor médio ajustado para estabelecimento do cupom;

VM_{uv} é o Valor médio das unidades vendidas;

P_{uv} é o percentual de unidades vendidas.

4.11.2.2. Caso, durante a vigência da Debênture, não existam empreendimentos financiados, o R_C será igual a 8% ao ano nominal.

4.11.3. Juros

A Debênture renderá juros correspondente à variação acumulada da TR – Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, capitalizada semestralmente de um *spread* ou sobretaxa inicial de 8% ao ano nominal, base 252 dias úteis, observado do disposto nos subitens 4.11.2 a 4.11.7, calculado de forma *pro rata temporis*, ambos em regime de capitalização composta, incidente desde a Data de Subscrição, sobre o Valor Nominal de Emissão Unitário não amortizado ou saldo do valor nominal (valor nominal remanescente após



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten initials and signature]

amortização de principal, ou incorporação, se houver) da debênture, a partir da Data de Emissão, e pagos ao final de cada Período de Capitalização (“Remuneração”).

O cálculo dos juros obedecerá a seguinte fórmula:

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

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 da debênture, 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 de atualização, o que ocorrer por último, e a data de atualização, calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento, como a seguir:

$$FatorTR = \left[1 + \frac{TR_1}{100} \right]^{\frac{dup_1}{dur_1}} \times \left[1 + \frac{TR_2}{100} \right]^{\frac{dup_2}{dur_2}} \times \dots \times \left[1 + \frac{TR_n}{100} \right]^{\frac{dup_n}{dur_n}}$$

onde:

TR_1, TR_2, TR_n = Taxa Referencial das datas-base divulgadas pelo BC, para o Período de Capitalização, informada com 04 (quatro) casa decimais;

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

Dur = número de dias úteis para o período de vigência da TR utilizada, sendo “dur” um número inteiro;

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

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



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

4.11.3.2. A TR será utilizada para atualização monetária do período, compreendido pelo primeiro dia útil, exclusive, do mês corrente, ao primeiro dia útil, inclusive, do mês subsequente.

$$C_{Sem} = \left(1 + \frac{Rc}{100 * 2}\right) - 1$$

$$Fator_{Spread} = (1 + C_{Sem})^{\frac{n}{N}}$$

Onde:

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculados com 09 (nove) casa decimais, com arredondamento;

N = número de dias representativo do *spread*, 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;

4.11.3.1 No caso de indisponibilidade temporária da TR quando 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 Subperíodo 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 Subperíodo de Capitalização.

4.11.3.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação da TR relativa à data de encerramento do último Subperíodo de Capitalização, por prazo superior a 10 (dez) dias após esta data, ou ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembléia Geral de Debenturistas 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 Subperíodo de Capitalização, acrescida do *spread*, até a data da deliberação da Assembléia Geral de Debenturistas.

4.11.4. A primeira parcela de pagamento de juros e correção será devida em 1º de Outubro de 2009,



sendo as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na cláusula 4.14 abaixo (cada data de pagamento Remuneração, uma “Data de Pagamento de Remuneração”):

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

4.11.5. O período de capitalização da Remuneração (“Período de Capitalização”) é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de subscrição da Debênture e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento de Remuneração, e termina na Data de Pagamento de Remuneração subsequente.

4.11.6. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.

4.11.7. Do *spread* de que trata o item 4.11.3, 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 (“Comissão de Estruturação”), cuja apropriação ocorrerá por ocasião do pagamento da Remuneração do Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão.

4.12. Amortização do Principal

A Debênture será amortizada em quatro parcelas iguais, sendo a primeira parcela devida em 1º de Outubro de 2012 e sendo as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na cláusula 4.14 abaixo (cada data de pagamento de principal, uma “Data de Pagamento de Principal”):

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



4.13. Local de Pagamento

Os pagamentos a que faz jus o Debenturista serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP.

4.14. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação 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 na Cidade de São Paulo, 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, ou quando ocorrer algum problema operacional envolvendo os sistemas responsáveis pela liquidação das respectivas obrigações.

4.15. Encargos Moratórios

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, sem prejuízo e em adição à Remuneração, ambos calculados sobre os valores em atraso 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.

4.16. Publicidade

Todos os atos e decisões que, de qualquer forma, vierem a envolver direta ou indiretamente, os interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados sob a forma de "Aviso ao Debenturista" a ser enviado 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.

4.17. 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:

CONSTRUTORA TENDA S.A.

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.376, edifício Torre Nações Unidas, 9º andar

04571-000, Brooklin Paulista, , São Paulo, SP

At.: Diretor Financeiro - Paulo Roberto Cassoli Mazzali

Telefone: (11) 3040-6049

Fac-símile: (11) 3040-6018

c.c. MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144 - 11º andar

01451-000 São Paulo, SP

At.: Sr José Virgílio Lopes Enei/ Carlos Motta

Telefone: (11) 3150-7041/ 3150-7625

Fac-símile: (11) 3150-7071

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900 - 10º andar

04538-132 São Paulo, SP

At.: Sra. Viviane Rodrigues

Telefone: (11) 2172-2628

Fac-símile: (11) 3078-7264

Para o FGTS:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Avenida Paulista, 2300, 11º andar

01310-300, São Paulo, SP

At.: Sr. VITOR HUGO DOS SANTOS PINTO/NEWTON LIMA CARLINI

Telefone: (11) 3555-6381

Fac-símile: (11) 3555-6378

e-mail: vitor.pinto@caixa.gov.br / Newton.carlini@caixa.gov.br

c.c. MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144 - 11º andar

01451-000 São Paulo, SP

At.: Sr José Virgílio Lopes Enei/ Carlos Motta

Telefone: (11) 3150-7041/ 3150-7625

Fac-símile: (11) 3150-7071



Para o Banco Mandatário:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Hugo Boelchi, 900 - 15º andar

04310-030 São Paulo, SP

At.: Sr. José Nilson Cordeiro e Sr. Luiz Loureiro

Telefone: (11) 5029-1317 / 11 5029-1905

E-mail: jose-nilson.cordeiro@itau.com.br / luiz.loureiro@itau.com.br

Para a CETIP:

Rua Libero Badaró, 425 - 24º andar

01009-000 São Paulo, SP

At. Área de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1400

Fac-símile: (11) 3111-1563

4.18. Repactuação

A partir de 1º de Abril de 2010 e antes da amortização integral da Debênture, a Emissão poderá ser repactuada por um período adicional em termos e condições a serem acordados entre Emissora e o Debenturista.

4.19. Pré-Pagamento Compulsório

Na hipótese de o total de Empreendimentos Elegíveis, ou empreendimentos que tenham servido ao oferecimento de Recebíveis Elegíveis para composição do Percentual Garantido, que estejam em descumprimento do Avanço Mínimo de execução do cronograma físico de obra ("Empreendimentos Inadimplentes") e que: (a) não possuam Seguro de Término de Obra (conforme definido abaixo); e (b) não sejam incorporados pela TNI, supere, a qualquer momento durante a vigência da Debênture, um número mínimo de empreendimentos correspondentes a 30% do total de Empreendimentos Financiados e desde que o Debenturista através do Agente Fiduciário não tenha, por mera liberalidade e a seu exclusivo critério, declarado inadimplemento e vencimento antecipado de toda a dívida, nem, por outro lado, tenha a seu exclusivo critério optado por renunciar às prerrogativas aqui previstas, todos os Recebíveis depositados daí por diante na Conta Centralizadora, Conta Centralizadora TNI, nas Contas de Crédito Associativo e nas Contas de Crédito Associativo TNI deverão ser utilizados para a amortização antecipada e compulsória do saldo devedor da Debênture, sem prejuízo da obrigação da Emissora de, em caso de insuficiência de tais Recebíveis, pagar diretamente o valor remanescente nas datas originais de vencimento do Serviço da Dívida.



4.20. Fundo de Manutenção de Liquidez

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez da Debênture, sendo certo, entretanto, que valores deverão ser mantidos na Conta Centralizadora e na Conta Centralizadora TPI na forma da Cláusula 4.4.12.

4.21. 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 da Debênture pelo Debenturista, os novos subscritores se obrigam a informar ao Banco Mandatário sua condição de imune ou isento caso gozem de algum tipo de imunidade ou isenção tributária.

4.22. 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

Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e posteriormente arquivados na JUCESP.

CLÁUSULA VI – AQUISIÇÃO DA DEBÊNTURE PELA EMISSORA E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Aquisição Facultativa

A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir ou resgatar a Debênture 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 subtraído do valor de principal já amortizado nas Datas de Pagamento de Principal, conforme o caso, observando o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei das Sociedades por Ações, mediante publicação de “Aviso aos Debenturistas” e notificação ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data pretendida para pagamento do resgate (“Resgate



Antecipado”).

6.2. Vencimento Antecipado

6.2.1. São considerados eventos de vencimento antecipado da Debênture desta Emissão quaisquer dos seguintes eventos, exceto na medida em que tais eventos sejam tolerados, a exclusivo critério do Debenturista, por meio de documento expresso firmado pelo Agente Fiduciário, após consulta ao Debenturista renunciando especificamente à aceleração da dívida na hipótese em questão:

- (a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a Emissora, a TNI ou contra qualquer uma de suas Controladas Relevantes (conforme definido abaixo), no mercado local ou internacional em valor, individual superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou agregado, superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão (conforme definida adiante), salvo se no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados dos referidos protestos: (i) seja validamente comprovado pela Companhia que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for/forem cancelado(s) ou sustados; ou ainda, (iii) forem prestadas garantias idôneas em juízo;
- (b) pedido por parte da Emissora, da TNI 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 referido plano; ou se a Emissora, a TNI ou qualquer uma de suas Controladas Relevantes 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, a TNI ou qualquer uma de suas Controladas Relevantes formular pedido de autofalência;
- (c) liquidação, dissolução, extinção, insolvência, deferimento ou decretação de falência da Emissora, da TNI ou de uma de suas Controladas Relevantes;
- (d) recuperação judicial, liquidação, dissolução, extinção, insolvência, deferimento ou decretação de falência da controladora da Emissora, que possa afetar a capacidade de pagamento e cumprimento das obrigações da Emissora no âmbito da Escritura de Emissão.
- (e) inadimplemento, 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;
- (f) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relevante prevista



nesta Escritura de Emissão, incluindo mas não se limitando o não cumprimento pela Emissora de quaisquer de suas obrigações adicionais previstas no item 7.1. abaixo, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;

- (g) realização de redução de capital social ou amortização de ações da Emissora, ou, ainda, reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos do artigo 43 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% 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;
- (h) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora sem prévia e expressa aprovação do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, sendo que o Debenturista não objetará injustificadamente em não havendo comprometimento da capacidade de pagamento da Emissora;
- (i) alienação do atual controle da Emissora ou da TNI sem prévia e expressa aprovação do Debenturista representado pelo Agente Fiduciário, sendo que o Debenturista não objetará injustificadamente tal transferência de controle em não havendo comprometimento da capacidade de pagamento da Emissora, tendo "alienação" a definição do artigo 254-A, 1º da Lei das Sociedades por Ações e com base no artigo 2º da Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002;
- (j) Alteração ou modificação do objeto social da Emissora, de forma que a Emissora deixe de atuar como incorporadora e construtora imobiliária ou esteja autorizada a desenvolver novas atividades sem prévia e expressa aprovação do Debenturista, representado pelo Agente Fiduciário, sendo que o Debenturista não objetará injustificadamente em não havendo comprometimento da capacidade de pagamento da Emissora;
- (k) 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 pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou caso o Índice de Dívida ("Índice de Dívida") atinja o mínimo, desde que positivo, de 2, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (l) alteração da classificação de risco (*rating*) originalmente atribuída à Debênture para classificação de risco que seja inferior a BBB- da Fitch em escala nacional ("Agência de Rating"). Caso a Agência de *Rating* cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo,



esteja ou seja impedida de emitir o relatório de classificação de risco (*rating*) da Debênture, a Emissora poderá: (1) solicitar a elaboração do relatório de classificação de risco (*rating*) da Debênture 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*) da Debênture;

- (m) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da TNI ou de qualquer uma de suas Controladas Relevantes e não devidamente elidido ou contestado e garantido pela Emissora, pela TNI ou por uma de suas Controladas Relevantes, conforme o caso, no prazo legal;
- (n) o quociente obtido da divisão do EBIT pela Despesa Financeira Líquida ("Índice de Cobertura do Serviço de Dívida"), com EBIT sempre positivo, apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas da Emissora, for inferior a 1,3, para cada trimestre até (e incluindo) o trimestre encerrado em 31 de Março de 2014.

Para estes fins, considera-se:

"EBIT" o lucro bruto da Emissora subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas.

"Despesa Financeira Líquida" a somatória de todas as despesas financeiras subtraídas das receitas financeiras.

- (o) o não atendimento ao Índice de Dívida calculado conforme fórmula abaixo e apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora para cada trimestre até (e incluindo) o trimestre encerrado em 31 de Março de 2014:

$$\frac{\text{Total de Recebíveis(TR)} + \text{Total de Estoques(TE)}}{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida com Garantia Real}} > 2 \text{ ou } < 0 \text{ e } \text{TR} + \text{TE} > 0$$

Onde:

"Total de Recebíveis" é a soma dos valores de "clientes" de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03.



"Total de Estoques" é o valor apresentado na conta "estoques" do balanço patrimonial.

"Dívida Líquida" é o somatório das Dívidas da Emissora menos Disponibilidades.

"Dívida" em qualquer data, o somatório (na data de cálculo) das dívidas da Emissora, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros, emissões de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional.

"Disponibilidades" é a somatória do caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras da Emissora e suas subsidiárias.

"Dívida com Garantia Real" é toda dívida contratada pela Emissora que seja garantida por meio de garantia real, incluindo mas não se limitando a penhor, hipoteca, alienação fiduciária e cessão fiduciária sobre imóveis, bens e direitos da Emissora. Para fins desta definição serão computadas as Dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimo desembolsados da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, bem como a dívida referente à presente Emissão.

- (p) Índice de Alavancagem Máxima, calculado conforme fórmula abaixo, e apurado trimestralmente com base nas demonstrações financeiras auditadas e/ou revisadas com base nos 12 meses anteriores à data do cálculo, exceder 50%;

$$\frac{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida com Garantia Real}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 50\%$$

Onde:

"Dívida Líquida" é o somatório das Dívidas da Emissora menos Disponibilidades.

"Dívida" em qualquer data, o somatório (na data de cálculo) das dívidas da Emissora, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros, emissões de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional.

"Disponibilidades" é a somatória do caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras da Emissora e suas subsidiárias.

"Dívida com Garantia Real" é toda dívida contratada pela Emissora que seja garantida por meio de garantia real, incluindo mas não se limitando a penhor, hipoteca, alienação



fiduciária e cessão fiduciária sobre imóveis, bens e direitos da Emissora. Para fins desta definição serão computadas as Dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimo desembolsados da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação, bem como a dívida referente à presente Emissão.

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido da Emissora, excluídos os valores da conta "reservas de reavaliação", se houver.

- (q) não pagamento, na data de vencimento original ou de vencimento antecipado ou, ainda, em qualquer data que venha a ser acordada pelas partes em contrato ou acordo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou acordo, de quaisquer obrigações da Emissora, da TNI ou de qualquer Controlada Relevante, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado contra a Emissora, a TNI ou contra uma determinada Controlada Relevante, superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido de acordo com a Taxa de Conversão, ressalvada a hipótese de, por meio de qualquer acordo judicial ou extrajudicial (por escrito), 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, a TNI ou qualquer Controlada Relevante, em valor agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), 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 Bovespa ou sua transformação em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (t) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações e/ou licenças, inclusive ambientais, que, a critério da Emissora, sejam consideradas materiais e cuja não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão resulte em efeito adverso relevante no regular exercício de suas atividades e/ou das atividades de qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprovar a existência de pedido de provimento jurisdicional ou administrativo para autorização da regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou acordo judicial ou extrajudicial que sane ou promova a extinção da pendência apontada,;
- (u) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa a terceiros, pela Emissora, das



obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem prévia expressa anuência do Debiturista representado pelo Agente Fiduciário;

- (w) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, quaisquer declarações ou garantias relevantes prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
- (v) Quaisquer dos documentos referentes à Emissão, incluindo mas não se limitando aos Contratos de Garantia, se tornem comprovadamente inexequíveis ou inválidos nos termos da legislação aplicável;
- (x) a Emissora ou a TNI deixarem de cumprir obrigações assumidas nos Contratos de Garantia, incluindo se por qualquer motivo deixar de cumprir com os requisitos de Percentual Garantido conforme estabelecidos nesta Escritura de Emissão, bem como ocorrência de quaisquer eventos, que afetem de forma materialmente adversa tais garantias ou o cumprimento das disposições dos Contratos de Garantia, ou ainda, caso a garantia de cessão fiduciária sobre os recursos depositados na Conta Centralizadora, na Conta Centralizadora TNI, em qualquer das Contas de Crédito Associativo ou das Contas de Crédito Associativo TNI, Conta de Liquidação ou Conta de Pagamento de Serviço da Dívida seja de qualquer forma afetada adversamente, sem que a Emissora substitua ou reforce tais garantias no prazo de 30 (dias) dias a contar da notificação ou comunicado enviado pelo Agente Fiduciário para regularização da pendência apurada; ou
- (y) lançamento de novos Empreendimentos Financiados pela Emissora, ou Empreendimentos Elegíveis cujos recebíveis sirvam para compor o Percentual Garantido através de qualquer outro veículo que não a TNI a partir da data da presente Emissão.

6.2.2. O valor a que se referem os itens (a), (q) e (r) será corrigido pela variação acumulada do IGP-M, a partir da Data de Emissão.

6.2.3. As referências a "Controladas Relevantes" presentes nesta Escritura de Emissão deverão referir-se a todas as sociedades controladas da Emissora, incluindo mas não se limitando a TNI.

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. As referências a "Taxa de Conversão" presentes nesta Escritura de Emissão correspondem à taxa de conversão de Dólares dos Estados Unidos da América para Reais, conforme cotação divulgada pelo Banco Central do Brasil, via Sistema do Banco Central do Brasil – SISBACEN, no Boletim de Taxas de Câmbio e de Mercado, código PTAX800, opção 5/venda, moeda 220 ou índice



que vier a substituí-la, relativa ao dia útil imediatamente anterior à data de ocorrência do evento em questão.

6.2.6. Na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado da Debênture elencados no item 6.2.1 acima (exceto nos casos dos itens (b), (c), (d), (e) e (m), em que o vencimento antecipado é automático), o Agente Fiduciário deverá, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Geral de Debenturista ("AGD") para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado da Debênture.

6.2.7. Caso, em sendo convocada a AGD nos termos desta Escritura de Emissão, esta não venha a se realizar, ou caso a AGD se realize e não haja, respeitada a forma de convocação, o quorum estabelecido na Cláusula 9.3.1 abaixo, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente imediatamente e automaticamente vencidas todas as obrigações decorrentes da Debênture e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor do Valor Unitário da Debênture, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura de Emissão;

6.2.8. Caso o Debenturista, nos termos do item 6.2.7 acima, decida pelo vencimento antecipado da Debênture, o Agente Fiduciário terá até 02 (dois) dias úteis para comunicar a Emissora dessa decisão, mediante carta protocolada no endereço constante da Cláusula 4.17. desta Escritura de Emissão. Na data em que a Emissora receber referida comunicação será considerado oficializado o vencimento antecipado da Debênture ("Data de Vencimento Antecipado"). A Emissora então terá 05 (cinco) dias úteis, a partir da Data de Vencimento Antecipado, para pagar os valores devidos descritos no item 6.2.9. abaixo.

6.2.9. Em caso de declaração do vencimento antecipado da Debênture pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário da Debênture em circulação subtraído de valores eventualmente amortizados nas Datas de Pagamento de Principal, 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 da Debênture vencida, acrescido dos encargos moratórios previstos no item 4.15 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 da Debênture, a Emissora obriga-se ainda a:

- (a) encaminhar ao Agente Fiduciário:



a.1) dentro do prazo legalmente estabelecido, após o término de cada exercício social, ou em 05 (cinco) dias úteis da data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício, acompanhadas do relatório da administração, do parecer dos auditores independentes;

a.2) dentro do prazo legalmente estabelecido, após o término de cada trimestre, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do memorial de cálculo dos índices financeiros previstos nas alíneas (n), (o), (p) e (q) do item 6.2.1 acima;

a.3) cópia das informações periódicas e eventuais exigidas pelas normas da CVM, nos prazos legalmente previstos, inclusive as Informações Anuais – IAN, Informações trimestrais – ITR e Estatuto Social atualizados, assim como cópia de qualquer fato relevante divulgado ao mercado, no prazo de 05 (cinco) dias úteis de sua divulgação;

a.4) qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário;

a.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;

a.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;

(b) 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;

(c) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame de empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(d) 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;

(e) 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;



- (f) tomar todas as medidas necessárias para preservar todos os seus direitos, títulos de propriedade, concessões, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos essencialmente necessários para continuar conduzindo seus negócios e os negócios de suas subsidiárias dentro do respectivo objeto social;
- (g) manter contratados durante o prazo de vigência da Debênture, às suas expensas, o Banco Mandatário, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário e, caso solicitado por este ou pelo Debenturista, um agente de garantias ("Agente de Garantias");
- (h) observar os limites de emissão previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (i) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (j) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão ou descumprindo Índice de Cobertura de Serviço da Dívida (conforme definido abaixo) mínimo positivo de 1,5, observados os prazos de cura aplicáveis;
- (k) 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;
- (l) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações diretamente prestadas nesta Escritura de Emissão;
- (m) convocar, nos termos do item 9.1 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;
- (n) contratar agência classificadora de risco internacional em funcionamento no País para obtenção de *rating* para: (i) manter atualizado o relatório de avaliação da Debênture, com periodicidade mínima de 01 (um) ano, até o vencimento da Debênture; (ii) assegurar que seja entregue ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco dentro de cada exercício social ou 05 (cinco) dias após sua elaboração; e (iii) comunicar ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco da Debênture, no prazo de 05 (cinco)



dias. 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*;

- (o) utilizar e fazer com que a TNI utilize, os recursos obtidos com a Emissão exclusivamente para a construção e incorporação de Empreendimentos Financiados, em qualquer caso limitado ao Valor Financiado, conforme definido na Cláusula 3.8.4;
- (p) contratar seguro-garantia para conclusão de cada obra com prazo de vigência não inferior a data em que a obra atinja 25% de sua execução física comprovada na forma desta Escritura de Emissão ("Seguro de Término de Obra") em termos e condições aceitáveis ao Debenturista, conforme representado pelo Agente Fiduciário com relação a todos os empreendimentos que cumulativamente: (i) cumpram os critérios de elegibilidade estabelecidos e sejam considerados Empreendimentos Elegíveis; (ii) não sejam incorporados pela TNI; e (iii) cujas execuções de obras não tenham se iniciado na data da presente Emissão;
- (q) cumprir e fazer com que a TNI cumpra, o cronograma de execução de obra de cada um dos empreendimentos de modo a não ocorrer atrasos superiores a 30% em cada Data de Medição ou 90 dias em relação à respectiva Data Prevista para a Conclusão da Obra;
- (r) depositar na Conta Centralizadora, quando solicitado de acordo com os termos desta Escritura de Emissão, valores em dinheiro suficientes de forma assegurar a observância do Fluxo Mensal Mínimo;
- (s) lançar (assim entendido como o registro de memorial de incorporação dos empreendimentos) novos Empreendimentos Financiados, a partir da data da presente Emissão, através da TNI, cujas ações estarão sujeitas a alienação fiduciária em favor do Debenturista conforme representados pelo Agente Fiduciário;
- (t) fazer com que a TNI assine, em até 10 (dez) dias contados da presente data, o Contrato de Cessão Fiduciária TNI e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas de Fundo TNI;
- (u) defender e fazer com que a TNI defenda, os Recebíveis contra quaisquer reivindicações de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;
- (v) empreender, e fazer com que a TNI empreenda, 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;



- (w) registrar todos os Contratos de Garantia nos registros competentes, fornecendo evidência satisfatória ao Agente Fiduciário do protocolo para registro em até 10 (dez) dias e da finalização dos registros em até 30 (trinta) dias 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;
- (x) notificar de forma considerada satisfatória ao Debenturista todos os clientes devedores dos Recebíveis dados em garantia acerca da cessão fiduciária instituída, de modo que o pagamento seja feito ou direcionado exclusivamente para a Conta Centralizadora ou Conta Centralizadora TNI, em forma a ser acordada no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Cessão Fiduciária TNI, conforme o caso;
- (y) assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para a Conta Centralizadora, para a Conta Centralizadora TNI, ou para as Contas de Crédito Associativo ou Contas de Crédito Associativo TNI nos casos dos Recebíveis de Venda Associativos, e depositar prontamente na Conta Centralizadora qualquer Recebível que, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido pago na Conta Centralizadora ou na Conta Centralizadora TNI;
- (z) com relação aos Recebíveis em Estoque, assegurar-se de que as correspondentes unidades residenciais, quando vendidas, o sejam por meio de contrato do qual conste, em cláusula ou instrumento em apartado, a ser firmado à parte pelo adquirente, com a seguinte disposição *"O Comprador está ciente e concorda que os valores das parcelas e demais montantes devidos à Vendedora nos termos desta compra e venda foram cedidos fiduciariamente em 20 de abril de 2009, em garantia de operação de financiamento obtido perante fundo de investimento administrado pela CAIXA, para construção do empreendimento objeto deste compromisso. Nesta operação de cessão fiduciária a CAIXA foi representada pela Planner Corretora de Valores S.A., na qualidade de Agente Fiduciário"*;
- (aa) não alienar, nem constituir qualquer ônus, garantia, cessão ou gravame sobre quaisquer dos Empreendimentos Financiados, 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;
- (bb) contratar e manter contratada durante a vigência da emissão, empresa de engenharia apta para realizar as medições do cronograma físico de obras dos empreendimentos com a finalidade de serem emitidos laudos contendo as informações necessárias para que o Agente



Fiduciário possa cumprir as obrigações previstas nesta Emissão, especificamente na cláusula 3.8.3;

- (cc) instalar Conselho Fiscal em Assembléia Geral Ordinária obrigatória 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 o saldo devido da Debênture for superior a 50% do Valor Unitário da Debênture, devendo o Conselho Fiscal, a qualquer tempo, contar com no mínimo um membro e seu suplente indicados pelo Debenturista;
- (dd) manter verdadeiras as declarações constantes da cláusula X desta Escritura de Emissão;
- (ee) manter atualizadas as Informações Anuais – IAN da Emissora, de acordo com os requerimentos legais e regulatórios;
- (ff) na hipótese de o Debenturista resolver registrar a Debênture 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, ANBID, BOVESPA, honorários de assessores legais, de banco coordenador, publicações, anúncios e demais despesas relacionadas ao registro;
- (gg) comparecer à AGD, sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão; e
- (hh) realizar e fazer com que a TNI realize, transferência de e para a Conta de Investimento e Conta de Investimento TNI, conforme o caso, exclusivamente para fins de aplicação em Investimentos Permitidos e transferência à Conta de Liquidação, Conta Centralizadora ou Conta Centralizadora TNI, conforme o caso.

CLÁUSULA VIII - AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. Nomeação

A Emissora constitui e nomeia Agente Fiduciário do Debenturista, Planner Corretora de Valores S.A., acima qualificado, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da Escritura de Emissão, representar o Debenturista perante a Emissora.

8.2. Declaração



5

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, §3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983 ("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, 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
- (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 da Debênture ou até a sua efetiva substituição.

8.2.2. A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente



Q

3

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, 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 antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a convocação, 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.

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.

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 da Debênture, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em assembléia 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 AGD 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 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 da Debênture;
- (h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos;



- (i) solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;
- (j) convocar AGD, quando necessário;
- (k) comparecer à AGD a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) elaborar relatório destinado ao Debenturista, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - 1.1) 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;
 - 1.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - 1.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - 1.4) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - 1.5) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão; e
 - 1.6) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- (m) disponibilizar exemplar do relatório de que trata a alínea "l" ao Debenturista no prazo máximo de 04 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) no local indicado pelo Agente Fiduciário; e (c) na sede da instituição intermediária líder responsável pela colocação da Debênture;
- (n) 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 encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea "m";



- (o) manter atualizado o endereço do Debenturista mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Banco Mandatário e à CETIP;
- (p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (q) notificar o Debenturista, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, do qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.

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 a Debênture 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 *caput* deste artigo se, convocada AGD, o Debenturista assim o autorizar.

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, §4º da Lei das Sociedades por Ações.

8.6. Obrigações adicionais do Agente Fiduciário

8.6.1. Além de outros previstos nesta Escritura de Emissão constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário, com apoio do Agente de Garantias e consulta ao Debenturista, conforme o caso:

- (a) verificar o atendimento das condições para a liberação de recursos depositados na Conta de



Liquidação conforme estabelecidos nesta Escritura de Emissão;

- (b) verificar o atendimento das condições para a liberação de recursos e movimentação da Conta Centralizadora conforme estabelecidos nesta Escritura de Emissão;
- (c) verificar o atendimento de critérios de elegibilidade de empreendimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de forma a assegurar que os Empreendimentos Financiados se enquadrem como Empreendimentos Elegíveis;
- (d) verificar a devida constituição, formalização e registro dos Contratos de Garantia previstos nesta Escritura de Emissão;
- (e) verificar a observância do Percentual Garantido e solicitar à Emissora todas as informações necessárias para tanto, devendo tal verificação ocorrer trimestralmente a contar da Data de Emissão;
- (f) caso necessário, após a verificação prevista no item (e) acima, determinar à Emissora a prestação de novas garantias e o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária. Nesse caso, deverá o Agente Fiduciário assegurar a devida formalização e registro do referido aditamento;
- (g) verificar o Fluxo Mensal e solicitar ao Banco Depositário e/ou à Emissora todas as informações necessárias para tanto, devendo tal verificação ocorrer mensalmente a contar da Data de Emissão;
- (h) caso necessário, após a verificação prevista no item (g) acima, determinar à Emissora o depósito de valores em dinheiro junto à Centralizadora de modo a assegurar a observância do Fluxo Mensal Mínimo;
- (i) autorizar a liberação da cessão fiduciária incidente sobre os Recebíveis regularmente cedidos a terceiros nos termos autorizados por esta Escritura de Emissão.

8.6.2. É permitido ao Agente Fiduciário contratar empresas especializadas a fim de assessorá-lo com relação às atribuições previstas nos itens 8.5.1. e 8.6.1., dentre outras que não necessitem ser executadas pessoalmente, inclusive, sem limitação, Agente de Garantia (caso nomeado), ficando certo porém que tal contratação não exime o Agente Fiduciário de responsabilidade pelas obrigações assumidas perante o Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, permanecendo o Agente Fiduciário responsável pelo fiel cumprimento de todas as obrigações ora assumidas.



8.7. Remuneração

8.7.1. 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) parcelas trimestrais de R\$5.000,00 (cinco mil Reais), sendo a primeira devida no 10º dia útil após a Data de Emissão, e as demais nos anos subsequentes, até a Data de Vencimento, observado o disposto na alínea "c", abaixo;
- (b) a remuneração cobre todos os serviços a serem prestados pelo Agente Fiduciário de acordo com os termos desta Escritura de Emissão;
- (c) a remuneração será devida mesmo após o vencimento da Debênture, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- (d) as parcelas serão atualizadas anualmente pelo IGP-M a partir da Data de Emissão;
- (e) a remuneração não inclui despesas com viagens, estadias, publicações e honorários advocatícios necessários ao exercício das atribuições do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais serão reembolsadas pela Emissora de acordo com o disposto no item 8.8. abaixo;
- (f) em caso de inadimplência da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais e administrativos, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Debenturista deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo Debenturista; 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
- (g) os impostos e contribuições incidentes diretamente sobre os honorários (tais como ISS, PIS e Cofins) e outros que venham a incidir serão acrescidos à remuneração proposta, excetuando-se o Imposto de Renda e CSL, às alíquotas vigentes na data dos pagamentos.

8.8. Despesas

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.



4

8.8.1. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 10 (dez) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos originais comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos do titular da Debênture. Desde já a Emissora autoriza o Banco Depositário a debitar da Conta de Liquidação ou da Conta Centralizadora os valores necessários à efetivação de tal reembolso.

8.8.2. 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 à Debênture, honorários advocatícios e outras despesas e custas incorridas devido a tal cobrança, razoáveis e devidamente comprovadas, incluindo mas não se limitando a despesas incorridas junto ao Banco Intermediário ou ao Banco Depositário.

CLÁUSULA IX - ASSEMBLÉIA DE DEBENTURISTA

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

9.1. Convocação

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

9.1.2. 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.

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

9.2. Quorum de Instalação

9.2.1. A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade da(s) Debênture(s) (se aplicável) em circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

9.2.2. A presidência da AGD caberá aos debenturistas eleitos pelos titulares da(s) Debênture(s).



9.3. Quorum de Deliberação

9.3.1. 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) da(s) Debênture(s) em circulação, conforme o caso.

9.3.2. Para os fins de apuração (i) do quorum de instalação em qualquer AGD, serão excluídas a(s) Debênture(s) 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.

9.3.3. 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.

9.3.4. Ficam dispensadas todas as formalidades acima com relação à convocação da AGD no caso de todos os debenturistas reunirem-se voluntariamente, desde que formalizadas por escrito suas deliberações.

CLÁUSULA X - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

10.1. Declarações e Garantias da Emissora:

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta, de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (c) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão, a realização da Emissão e a colocação da Debênture não infringem disposição legal, contrato ou instrumento relevante para os



negócios da Emissora nem resultará em: (i) vencimento antecipado de obrigações estabelecidas em quaisquer desses contratos ou instrumentos; (ii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos; ou (iii) na criação de ônus algum sobre qualquer ativo ou bem da Emissora;

- (e) a Emissora, nesta data, detém todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes necessárias para o exercício de suas atividades, as quais encontram-se válidas e em pleno efeito, exceto nas hipóteses em que a falta de obtenção ou de manutenção das referidas autorizações e licenças não possa comprometer a capacidade operacional da Emissora;
- (f) a Emissora cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, exceto aquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais ou administrativos apropriados, ou aquelas cujo descumprimento não possa afetar de maneira adversa relevante a Emissora;
- (g) as demonstrações financeiras da Emissora referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 representam corretamente a condição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas de contabilidade adotadas no Brasil;
- (h) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com seus termos e condições no que se refere à Emissora; e
- (i) todas as informações prestadas pela Emissora para a realização da Emissão da Debênture são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo a Emissora por qualquer prejuízo advindo das mesmas.

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 2.5.2. acima, na hipótese de negociação da Debênture com quaisquer terceiros ("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 I à presente Escritura de Emissão, responsabilizando-se pelo descumprimento de tal obrigação.

11.3. Irrevogabilidade

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

11.4 Despesas Relacionadas à Emissão

Sem prejuízo do disposto no item 8.8. acima, as despesas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, Coordenador, Banco Mandatário, Banco Depositário, Agente de Garantias (caso nomeado), assessores legais, Agência Classificadora de Risco, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, bem como custos relacionados a procedimentos de registro na CVM e ANBID, registro em cartório e JUCESP ficarão a cargo da Emissora. Os custos e despesas incorridos até a data da liberação dos recursos mantidos na Conta de Liquidação poderão ser de lá deduzidos automaticamente.

11.5 Registro na CVM

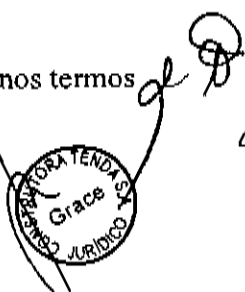
11.5.1. Caso, a qualquer momento, o Debenturista decida registrar a Debênture para negociação no mercado ou realizar distribuição pública secundária a publicidade de que trata o item 4.16 será realizada mediante publicação nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Valor Econômico.

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 a Debênture 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.

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.

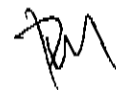
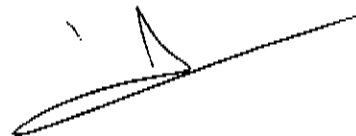
E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente em 06 (seis) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 20 de ABRIL de 2009.

[assinaturas iniciam-se na página seguinte]



50

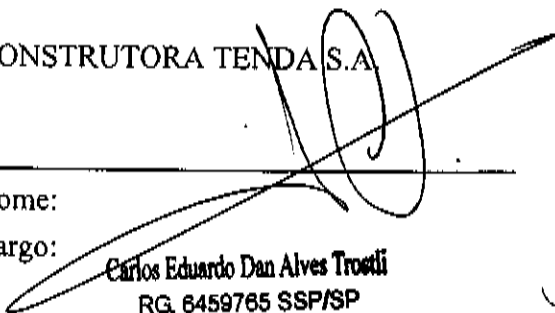


[Página de assinaturas 1 de 4 do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL DE EMISSÃO DA CONSTRUTORA TENDA S.A.]

CONSTRUTORA TENDA S.A.

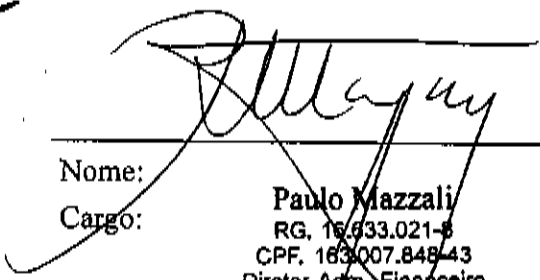
Nome:

Cargo:


Carlos Eduardo Dan Alves Trostli
RG. 6459765 SSP/SP
CPF. 054.776.748-08

Nome:

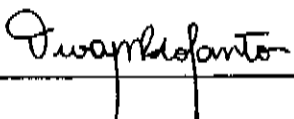
Cargo:


Paulo Mazzali
RG. 16.933.021-8
CPF. 163.007.848-43
Diretor Adm. Financeiro
Construtora Tenda S/A.



[Página de assinaturas 2 de 4 do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL DE EMISSÃO DA CONSTRUTORA TENDA S.A.]

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:









[Página de assinaturas 3 de 4 do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL DE EMISSÃO DA CONSTRUTORA TENDA S.A.]

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VITOR HUGO DOS SANTOS PINTO

Gerente Operacional

Matr. 061.356-0

GEFES/MZ/SP

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



[Página de assinaturas 4 de 4 do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA FLUTUANTE E GARANTIA ADICIONAL DE EMISSÃO DA CONSTRUTORA TENDA S.A.]

TESTEMUNHAS

Nome:

RG:

Grace C. Rocha
Nome: *Grace C. Rocha*
RG: *24.826.604-358158*

Nome:

RG:

Gláucia C. N. Nardimanto
Nome: *Gláucia C. N. Nardimanto*
RG: *24.617.093-1-358158*

