

**ESCRITURA PARTICULAR DA 6ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES,  
NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO COM ESFORÇOS  
RESTRITOS DE COLOCAÇÃO DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

celebrada em 24 de março de 2011

por

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

e

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,**  
*como Agente Fiduciário*

## ÍNDICE

CLÁUSULA I	AUTORIZAÇÃO.....	3
CLÁUSULA II	REQUISITOS.....	3
2.1.	DA DISPENSA DE REGISTRO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS .....	3
2.2.	ARQUIVAMENTO E PUBLICAÇÃO DOS ATOS SOCIETÁRIOS.....	4
2.3.	INSCRIÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO NA JUCERJA .....	4
2.4.	REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO, NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA.....	4
CLÁUSULA III	CARACTERÍSTICAS DA 6ª EMISSÃO .....	4
3.1.	VALOR TOTAL DA EMISSÃO .....	4
3.2.	NÚMERO DE SÉRIES E QUANTIDADE DE DEBÊNTURES .....	4
3.3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
3.4.	NÚMERO DA EMISSÃO .....	4
3.5.	BANCO MANDATÁRIO E AGENTE ESCRITURADOR .....	5
CLÁUSULA IV	CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES.....	5
4.1.	COLOCAÇÃO E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO.....	5
4.2.	DATA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES .....	5
4.3.	VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS DEBÊNTURES .....	6
4.4.	FORMA, CONVERTIBILIDADE, TIPO E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DAS DEBÊNTURES .....	6
4.5.	ESPÉCIE .....	6
4.6.	PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO .....	7
4.7.	PRAZO E DATA DE VENCIMENTO .....	7
4.8.	PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO .....	7
4.9.	REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES .....	7
4.10.	DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO .....	8
4.11.	VENCIMENTO ANTECIPADO.....	8
4.12.	PAGAMENTO NA OCORRÊNCIA DE VENCIMENTO ANTECIPADO .....	11
4.13.	RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS .....	11
4.14.	MULTA E JUROS MORATÓRIOS .....	11
4.15.	DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS.....	11
4.16.	LOCAL DE PAGAMENTO .....	11
4.17.	PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS .....	11
4.18.	PUBLICIDADE.....	12
4.19.	REPACTUAÇÃO PROGRAMADA.....	12
4.20.	IMUNIDADE TRIBUTÁRIA .....	12
4.21.	RESTITUIÇÃO DE RECURSOS.....	12
CLÁUSULA V	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	12
CLÁUSULA VI	AGENTE FIDUCIÁRIO .....	16
CLÁUSULA VII	AGDS .....	21
CLÁUSULA VIII	DECLARAÇÕES E GARANTIAS.....	22
CLÁUSULA IX	NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES .....	23
CLÁUSULA X	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	25
CLÁUSULA XI	ARBITRAGEM .....	26

**ESCRITURA PARTICULAR DA 6ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

Pela presente "*Escritura Particular da 6ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição com Esforços Restritos de Colocação da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*" (respectivamente, a "**Escritura**", a "**Emissão**" ou a "**Oferta**" e as "**Debêntures**"),

na qualidade de emissora,

- (i) **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, salão 201, parte, Torre Pão de Açúcar, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (a "**Emissora**" ou a "**Companhia**"); e

na qualidade de agente fiduciário,

- (ii) **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato devidamente representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de agente fiduciário da Emissão e nela interveniente (o "**Agente Fiduciário**"), representando o(s) debenturista(s) da Emissão (o(s) "**Debenturista(s)**").

vêm pela presente e na melhor forma de direito celebrar a presente Escritura, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

**CLÁUSULA I**  
**AUTORIZAÇÃO**

1.1. Esta Escritura é celebrada de acordo com a autorização da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 21 de março de 2011 (a "**RCA da Emissora**"), nos termos do Artigo 59, Parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (a "**Lei das S.A.**") e da previsão expressa estabelecida pelo Artigo 13, alínea (k) do Estatuto Social da Emissora.

**CLÁUSULA II**  
**REQUISITOS**

A Emissão e a Oferta serão realizadas para distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (a "**ICVM 476/09**") e com a observância dos seguintes requisitos:

2.1. **DA DISPENSA DE REGISTRO NA CVM E NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**

2.1.1. A Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, nos termos dos Artigos 1º, Inciso III, 3º e 6º da ICVM 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação (a "**Oferta Restrita**").

2.1.2. A Emissão também não será objeto de registro perante a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos do Artigo 25, Parágrafo 1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

## 2.2. ARQUIVAMENTO E PUBLICAÇÃO DOS ATOS SOCIETÁRIOS

2.2.1. A ata de RCA da Emissora que aprovou a Emissão, bem como seus respectivos termos e condições, será protocolada para registro na presente data perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") e, após o respectivo arquivamento será publicada pela Emissora no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal Valor Econômico, de acordo com as disposições do Artigo 62, Inciso I, da Lei das S.A.

## 2.3. INSCRIÇÃO DA ESCRITURA DE EMISSÃO NA JUCERJA

2.3.1. Esta Escritura e eventuais aditamentos (os "Aditamentos") serão registrados na JUCERJA, nos termos do Artigo 62, Inciso II, da Lei das S.A.

## 2.4. REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO, NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA

2.4.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (o "SDT"), e para negociação no mercado secundário e custódia eletrônica por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (o "SND"), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (a "CETIP"), sendo as Debêntures liquidadas e custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures estarão sujeitas aos controles de compensação e liquidação da CETIP quando custodiadas eletronicamente no SND.

2.4.2. Não obstante o descrito no item 2.4.1 acima, as Debêntures somente poderão ser subscritas por investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("ICVM 409/04" e "Investidores Qualificados", respectivamente), e somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por cada tal Investidor Qualificado, conforme disposto no Artigo 13 da ICVM 476/09.

### **CLÁUSULA III** **CARACTERÍSTICAS DA 6ª EMISSÃO**

#### 3.1. VALOR TOTAL DA EMISSÃO

3.1.1. O valor total da Emissão ("Valor Total") é de R\$97.000.000,00 (noventa e sete milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

#### 3.2. NÚMERO DE SÉRIES E QUANTIDADE DE DEBÊNTURES

3.2.1. A Emissão será realizada em série única.

#### 3.3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.3.1. Os recursos captados por meio da Oferta Restrita serão utilizados para o desenvolvimento de projetos imobiliários habitacionais no âmbito do plano de negócios da Emissora.

#### 3.4. NÚMERO DA EMISSÃO

3.4.1. Esta Escritura representa a 6ª (sexta) emissão de debêntures da Emissora.

### 3.5. BANCO MANDATÁRIO E AGENTE ESCRITURADOR

3.5.1. O banco mandatário da Emissão será (i) **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, 9º andar, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04 (o "**Banco Mandatário**"); e a instituição depositária das Debêntures será (ii) **Itaú Corretora de Valores S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º Andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 (o "**Agente Escriturador**").

## CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

### 4.1. COLOCAÇÃO E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da ICVM 476/09, destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, em observância ao plano de distribuição pública das Debêntures nos termos desta Cláusula IV.

4.1.1.1. A Oferta Restrita será realizada sob regime de garantia firme de subscrição para as Debêntures, com a intermediação do **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador da Oferta (o "**Votorantim**" ou "**Coordenador**"), conforme o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Garantia Firme, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, de Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*, a ser celebrado entre a Companhia e o Coordenador ("**Contrato de Colocação**").

4.1.2. O plano de distribuição pública das Debêntures seguirá o procedimento descrito na ICVM 476/09 ("**Plano de Distribuição**"). Para tanto: (i) o Coordenador poderá acessar, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados; e (ii) as Debêntures poderão ser subscritas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos da ICVM 476/09.

4.1.3. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula IV.

4.1.4. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando a respectiva condição de Investidor Qualificado e de que está ciente de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociação previstas na ICVM 476/09 e nesta Escritura.

4.1.5. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador a nenhum Investidor Qualificado interessado em adquirir as Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

### 4.2. DATA DE EMISSÃO DAS DEBÊNTURES

4.2.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 31 de março de 2011 (a "**Data de Emissão**").

#### 4.3. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DAS DEBÊNTURES

4.3.1. O valor nominal unitário de cada Debênture, na Data de Emissão, será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (o "**Valor Nominal Unitário**").

4.3.2. Adicionalmente ao disposto no item 4.3.1 acima, cada Investidor Qualificado deverá subscrever e/ou adquirir, no âmbito da Emissão, Debêntures no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), consoante o disposto no Artigo 4º, Inciso II, da ICVM 476/09.

#### 4.4. FORMA, CONVERSIBILIDADE, TIPO E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DAS DEBÊNTURES

4.4.1. As Debêntures serão simples e não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelares ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito das Debêntures emitido pelo Agente Escriturador das Debêntures. Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, será reconhecido como comprovante de titularidade o extrato emitido pela CETIP em nome de cada titular de Debêntures.

#### 4.5. ESPÉCIE

4.5.1. As Debêntures são da espécie com garantia real.

4.5.1.1. A garantia real é representada pela:

- (i) alienação fiduciária da totalidade das ações, ordinárias e preferenciais de qualquer classe, de emissão da **PDG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 2º andar, conjunto 203, CEP 22250 040, inscrita no CNPJ sob o nº 07.706.149/0001-30 (a "**PDG-DI**") ("**Alienação Fiduciária**" e "**Ações PDG DI**") e que sejam detidas pela Companhia a qualquer tempo, nos termos do competente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*, a ser celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário, com a interveniência e anuência da SPE (o "**Instrumento de Alienação Fiduciária**"). O valor das Ações PDG-DI, para qualquer fim relacionado com a Alienação Fiduciária, será obtido por meio da multiplicação entre: (a) o número de ações de emissão da PDG-DI da respectiva classe ou espécie, conforme o caso, detido pela Companhia; e (b) o valor patrimonial de cada uma das ações, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em cada data que se fizer necessário;
- (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios e direitos relativos a uma conta bancária de titularidade da Companhia sob a modalidade de conta vinculada ("**Cessão Fiduciária**" e "**Conta Vinculada**"), na qual serão depositados todos os valores a que a Companhia fizer jus a título de dividendos, juros sobre capital próprio ou outras distribuições a qualquer título, em razão da titularidade de ações ordinárias e preferenciais (exceto com relação aos dividendos fixos estabelecidos estatutariamente para as ações preferenciais de emissão da PDG-DI) de emissão da PDG-DI, nos termos do competente *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos da Conta Vinculada em Garantia e outras Avenças*, a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário e o Votorantim (na qualidade

de instituição depositária da Conta Vinculada, com a interveniência e anuência da PDG-DI (o "**Instrumento de Cessão Fiduciária**") (as garantias reais indicadas nos itens (i) acima e neste item (ii) são referidas como as "**Garantias**").

4.5.1.1.1. A Constituição das Garantias indicadas acima foi devidamente aprovada pela Companhia consoante as deliberações tomadas na RCA da Emissora realizada em 21 de março de 2011 e na Reunião de Diretoria da Emissora realizada em 18 de março de 2011.

4.5.2. As Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável pela Companhia, vigendo até a integral liquidação das obrigações previstas nesta Escritura, nos termos dos instrumentos jurídicos competentes à formalização das Garantias (compreendendo, sem limitação aqueles instrumentos de natureza societária), incluindo, sem limitação, o Instrumento de Alienação Fiduciária e o Instrumento de Cessão Fiduciária. Como consequência, não haverá qualquer liberação parcial das Garantias devido ao pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) e/ou à amortização (conforme estabelecido no item 4.8 abaixo). Adicionalmente, as Garantias não serão reforçadas pela Companhia na hipótese de variação do valor das ações de emissão da PDG-DI, ressalvado, no entanto, o disposto no item 5.2 do Instrumento de Alienação Fiduciária.

4.5.3. Para satisfazer o pronto e fiel cumprimento das obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura, as Garantias poderão ser excutidas até a quitação integral das obrigações, ficando facultado ao Agente Fiduciário, na condição de representante dos titulares das Debêntures, executar as Garantias como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos, após prévia e expressa comunicação à Companhia.

#### 4.6. PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

4.6.1. A partir da Data de Emissão, as Debêntures serão subscritas pelo Valor Nominal Unitário (o "**Preço de Subscrição**").

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação estabelecidas pela CETIP.

#### 4.7. PRAZO E DATA DE VENCIMENTO

4.7.1. As Debêntures terão prazo de 66 (sessenta e seis) meses, com vencimento, portanto, em 30 de setembro de 2016 ("**Prazo de Vigência**" e "**Data de Vencimento**", respectivamente).

#### 4.8. AMORTIZAÇÃO

4.8.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcela única, na Data de Vencimento (conforme indicado no item 4.7.1 acima).

#### 4.9. REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

4.9.1. As Debêntures farão jus a uma remuneração pré-fixada de 14,60% (quatorze inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, calculada de forma linear, com base em um ano de 365 dias (equivalente a uma taxa pré-fixada, calculada de forma exponencial, com base em um ano, de 365 dias de 11,31% (onze inteiros e trinta e um centésimos por cento) ao ano), incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Data de Emissão das Debêntures, até a data do respectivo pagamento pela Emissora ("**Remuneração**"), em consonância com a fórmula abaixo:

$$J = \text{Amort} \times \text{FatorJuros}$$

onde:

**J** = valor unitário da Remuneração das Debêntures no final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

**Amort** = valor nominal unitário das Debêntures, calculada com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

**FatorJuros** = fator de juros da Remuneração, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = 0,1460 \times \frac{\text{DC}}{365}$$

onde:

**DC** = número de dias corridos entre a data da primeira integralização das Debêntures e a data de pagamento da Remuneração, sendo "DC" um número inteiro.

Define-se "**Período de Capitalização**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão das Debêntures e termina na data de Vencimento das Debêntures com o pagamento de amortização e Remuneração.

#### 4.10. DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

4.10.1. O pagamento da Remuneração será realizado em parcela única na Data de Vencimento.

4.10.1.1. Fará jus à Remuneração o titular de Debêntures que, no dia útil anterior a cada data de pagamento da Remuneração, assim conste: (i) nos registros do Agente Escriturador; ou (ii) no comprovante de titularidade emitido pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP

#### 4.11. VENCIMENTO ANTECIPADO

4.11.1. Observado o disposto nos itens 4.11.2 a 4.11.6 abaixo, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do respectivo saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, devida desde a data da efetiva integralização das Debêntures, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, calculada *pro rata temporis*, e demais encargos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, mediante a ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos indicados abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Companhia ou de quaisquer de suas controladoras, controladas ou coligadas, de qualquer obrigação de natureza pecuniária (quer seja relativa ao pagamento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração ou outro) prevista e assumida nesta Escritura, que não seja sanada no prazo de 2 (dois) dias úteis, contados da data de vencimento original;
- (ii) inadimplemento, pela Companhia ou de quaisquer de suas controladoras, controladas ou coligadas ("**Afiliadas**"), de qualquer obrigação não pecuniária referente às Debêntures,



incluindo, sem limitação as obrigações adicionais estabelecidas na Cláusula V abaixo, que não seja sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da comunicação do referido inadimplemento pelo Agente Fiduciário à Companhia;

- (iii) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias ou dívidas, ou inadimplemento das obrigações pecuniárias, que resultem em exigibilidade da dívida, não sanado no prazo contratualmente estabelecido ou negociado entre as partes: (a) da Companhia, em valor superior, quer seja unitário ou agregado, a 0,9% (zero vírgula nove por cento) do seu patrimônio líquido ou R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), dos dois valores o menor; da PDG-DI, ao equivalente a 2% (dois por cento) do seu patrimônio líquido; (b) de qualquer controlada ou sociedade em que a PDG-DI mantenha participação societária (cada qual "SPE e, conjuntamente "SPEs") em valor superior, quer seja unitário ou agregado, ao equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido SPE; ou (c) descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Emissora perante os debenturistas, não sanada no prazo previsto nas respectivas obrigações. Para fins do presente item, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário por escrito e previamente à expiração do prazo acordado a respeito de quaisquer negociações mantidas pela Emissora, pela PDG-DI e/ou por qualquer SPE com as respectivas contrapartes nos valores indicados acima, com vistas à (re)negociação de dívidas e/ou obrigações pecuniárias de tais sociedades. Dessa forma, o Agente Fiduciário deverá ser prontamente informado de qualquer inadimplemento de obrigações pecuniárias e/ou da exigibilidade de dívidas da Companhia, da PDG-DI e/ou quaisquer SPE não sanados no prazo negociado com as respectivas contrapartes;
- (iv) (a) decretação de falência da Companhia, de quaisquer de suas respectivas controladas e/ou de qualquer SPE; (b) pedido de falência pela Companhia, suas respectivas controladas e/ou de qualquer SPE; (c) pedido de falência da Companhia, suas respectivas controladas e/ou de qualquer SPE formulado por terceiro(s) e não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Companhia, suas respectivas controladas e/ou de qualquer SPE, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia, suas respectivas controladas e/ou de qualquer SPE;
- (v) se as Garantias convencionadas para as Debêntures não forem devidamente efetivadas ou formalizadas pela Emissora e/ou pela PDG-DI, nos termos desta Escritura, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis, ou se qualquer obrigação prevista no Instrumento de Alienação Fiduciária ou no Instrumento de Cessão Fiduciária não seja devidamente cumprida;
- (vi) protesto de títulos contra a Companhia com valor unitário ou agregado de superior a 0,9% (zero vírgula nove por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), dos dois valores o menor, por cujo pagamento a Companhia seja responsável, ainda que na condição de garantidora, exceto se o protesto for decorrente de erro ou má-fé de terceiros, devidamente comprovados pela Companhia em até 5 (cinco) dias úteis, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário ou desde que referido protesto não seja sanado ou suspenso no prazo legal;
- (vii) descumprimento de qualquer decisão transitada em julgado contra a Companhia que imponha obrigação de pagar em valor individual ou agregado igual ou superior 0,9% (zero vírgula nove por cento) do patrimônio líquido da Emissora ou R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), dos dois valores o menor, e tal valor não seja pago em até 15 (quinze) dias corridos contados a partir do prazo estipulado;
- (viii) transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos dos Artigos 220 a 222 da

Lei das S.A.;

- (ix) implementação, integração e/ou de outra forma, envolvimento da PDG-DI e/ou de qualquer SPE, em qualquer operação de reestruturação societária, incluindo, sem limitação, qualquer fusão, cisão ou incorporação sem o prévio e expresso consentimento por escrito do(s) titular(s) das Debêntures em AGD;
- (x) ocorrência das hipóteses mencionadas nos Artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xi) alteração no objeto social da Companhia ou da PDG-DI de forma relevante e que altere sua atuação no segmento imobiliário;
- (xii) comprovação de que as declarações prestadas pela Companhia nesta escritura, no Instrumento de Alienação Fiduciária, no Instrumento de Cessão Fiduciária e/ou no Contrato de Colocação são falsas, enganosas ou, em qualquer aspecto relevante, conforme informado pelo Agente Fiduciário (após decisão pelos Debenturistas), incorretas;
- (xiii) não utilização dos recursos obtidos com a Emissão para as finalidades indicadas no item 3.3 acima;
- (xiv) aquisição e/ou mudança, direta ou indireta, do controle acionário da Emissora ou da PDG-DI, sem aprovação prévia do(s) titular(s) das Debêntures em Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD"), entendendo-se por controle as prerrogativas contempladas no Artigo 116 da Lei das S.A.;
- (xv) alienação de ativos relevantes: (a) da PDG-DI, de qualquer valor, (b) ou da Emissora em montante superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora sem aprovação dos Debenturistas em AGD;
- (xvi) pagamento de dividendos, exceto os obrigatórios nos termos da Lei das S.A. e das regras do Novo Mercado, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação estatutária em lucros, caso a Emissora esteja em mora relativamente ao pagamento de quaisquer obrigações referentes às Debêntures; e/ou
- (xvii) descumprimento das Obrigações Adicionais dispostas na Cláusula V abaixo.

4.11.2. Para fins do item (iv) do item 4.11.1 acima, será considerado como decretação de falência, recuperação judicial ou submissão aos credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, qualquer procedimento extrajudicial ou judicial análogo previsto na legislação que venha a substituir ou complementar a atual legislação aplicável a falências, recuperação judicial e extrajudicial, conforme definidos, em ambos os casos, na Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

4.11.3. Nenhum dos eventos indicados no item 4.11.1. acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer notificação. Na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nas alíneas do item 4.11.1. acima, o Agente Fiduciário deverá publicar a convocação da AGD, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar do momento em que tomar ciência do evento ou for assim informado por quaisquer dos Debenturistas, para deliberar sobre a eventual não decretação de Vencimento Antecipado das Debêntures. A AGD a que se refere este item deverá ser realizada no prazo legal.

4.11.4. Na AGD mencionada no item 4.11.3 acima, que será instalada observado o quorum previsto nesta Escritura, os Debenturistas poderão optar, por deliberação de Debenturistas que representem

no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, por não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

4.11.5. Independentemente do disposto no item 4.11.4 acima, a não instalação das referidas AGDs por falta de quorum, verificadas após a primeira e a segunda convocação, deverá ser interpretada pelo Agente Fiduciário como uma opção dos Debenturistas em declarar antecipadamente vencidas as Debêntures de que são titulares.

#### 4.12. PAGAMENTO NA OCORRÊNCIA DE VENCIMENTO ANTECIPADO

4.12.1. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 4.11 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário e da Remuneração, acrescido dos encargos moratórios previstos no item 4.14.1 abaixo, se aplicáveis, bem como de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora ao(s) detentor(es) das Debêntures, nos termos desta Escritura, em até 2 (dois) dias corridos, contados a partir do recebimento pela Emissora de comunicação nesse sentido a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora através de carta protocolada no endereço constante da Cláusula IX desta Escritura.

#### 4.13. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

4.13.1. A Emissão não contemplará o resgate antecipado das Debêntures e/ou a possibilidade de amortizações extraordinárias de Valor Nominal Unitário das Debêntures.

#### 4.14. MULTA E JUROS MORATÓRIOS

4.14.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida ao(s) titular(es) das Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração devida nos termos desta Escritura, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a: (i) multa não compensatória equivalente a 2% (dois cento) do valor da Emissão acrescida da respectiva Remuneração à época devida; (ii) correção monetária pela taxa SELIC; e (iii) juros de mora de 1% (um cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

#### 4.15. DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS

4.15.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.14 acima, o não comparecimento de qualquer Debenturista para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora na data prevista nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora nesse sentido não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe assegurado, todavia, o direito ao pagamento dos valores em atraso até a data do respectivo vencimento.

#### 4.16. LOCAL DE PAGAMENTO

4.16.1. Os pagamentos a que fizer jus cada Debênture serão efetuados pela Emissora em conformidade com os procedimentos adotados pela CETIP, no mesmo dia do respectivo vencimento, conforme as Debêntures estejam custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures, caso não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, terão os seus pagamentos realizados junto ao Agente Escriturador, no mesmo dia do respectivo vencimento.

#### 4.17. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS

4.17.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, 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 feriado nacional, sábado ou domingo ou feriado bancário no local de pagamento das Debêntures, conforme indicado no item 4.16 acima, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.18. PUBLICIDADE

4.18.1. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses do(s) titular(es) das Debêntures, deverão ser publicados sob a forma de "Aviso ao Debenturista" no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e no jornal Valor Econômico, utilizados pela Emissora para efetuar as publicações estabelecidas nos termos da Lei das S.A. e/ou pela CVM.

4.19. REACTUAÇÃO PROGRAMADA

4.19.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação.

4.20. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA

4.20.1. Caso qualquer titular de Debêntures goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, referido titular de Debêntures deverá encaminhar ao Banco Mandatário, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória de tal imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus pagamentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor, como se não fosse imune ou gozasse de isenção tributária. Até a data de cada pagamento, tal titular da Debênture que goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária nos termos deste item 4.20.1 deverá permanecer titular das respectivas Debêntures, não podendo negociar suas respectivas Debêntures até data posterior a cada pagamento.

4.21. RESTITUIÇÃO DE RECURSOS

4.21.1. Caso a Emissão não seja efetivada – por qualquer motivo – e, observadas as disposições do item 4.1.6 acima, os recursos empregados por qualquer Investidor Qualificado para a subscrição das Debêntures deverão ser devolvidos ao respectivo investidor, por intermédio do Banco Mandatário, no prazo de 2 (dois) dias úteis, contado a partir da data do encerramento da Emissão, ficando, porém, desde já estabelecido que tais recursos serão devolvidos ao investidor sem incidência de Remuneração, juros ou correção monetária a qualquer título.

**CLÁUSULA V**  
**OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

5.1. A Emissora obriga-se a:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias corridos, contados a partir do término de cada exercício social; (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas de parecer de auditores independentes; (2) declaração do diretor financeiro da Emissora atestando o cumprimento integral das disposições previstas nesta Escritura; bem como

- (b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados a partir do encerramento de cada trimestre: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo período, acompanhadas de relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração do diretor financeiro da Emissora atestando o cumprimento integral das disposições previstas nesta Escritura; bem como
  - (c) informação a respeito de qualquer dos eventos mencionados no item 4.11 acima, imediatamente após o seu conhecimento pela Emissora, sem prejuízo do Agente Fiduciário poder declarar antecipadamente vencidas as obrigações relativas às Debêntures, nos limites desta Escritura; e
  - (d) avisos ao(s) titular(es) das Debêntures e ao Agente Fiduciário, sobre fatos relevantes, bem como atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e reuniões de diretoria que deliberem a respeito de matérias relacionadas à Emissão e que, de alguma forma, envolvam o interesse do(s) titular(es) das Debêntures relacionados com a Companhia, com a PDG-DI ou qualquer SPE, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data em que forem publicados e/ou, caso não tenham sido publicados, da data em que forem realizados;
- (ii) cumprir todas as determinações legais aplicáveis e/ou emanadas da CVM, relacionadas com as Debêntures, inclusive mediante envio de documentos, e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM, conforme aplicável, observada a legislação aplicável, devendo manter em adequado funcionamento um órgão de atendimento ao Agente Fiduciário e/ou ao(s) Debenturista(s) na forma exigida pela CVM.
  - (iii) cumprir, e fazer com que suas controladas e/ou SPEs cumpram, em todos os aspectos relevantes, as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
  - (iv) não praticar, e fazer com que suas controladas e/ou SPEs não pratiquem qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura e que afete a capacidade da Companhia ou de suas controladas e/ou SPEs, conforme aplicável, de cumprir com as obrigações pecuniárias perante os Debenturistas, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares em vigor. Para os presentes fins, ficando estabelecido que a prática de qualquer ato nos termos acima descritos deverá ser informada pela Companhia ao Agente Fiduciário tão logo quanto possível e que a determinação a respeito de sua relevância caberá ao Agente Fiduciário (após decisão dos Debenturistas);
  - (v) manter contratados, até a Data de Vencimento, às suas expensas, o Agente Escriturador, o Banco Mandatário, a Instituição Depositária das Debêntures e o Agente Fiduciário;
  - (vi) manter e fazer com que suas controladas e/ou SPEs mantenham, sua respectiva contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas e os princípios contábeis previstos na legislação societária e os princípios prescritos pela CVM (as "**Práticas Contábeis Adotadas no Brasil**"); e
  - (vii) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame por auditor(es) independente(s) registrado(s) na CVM.

5.1.1 Caso qualquer dos documentos acima seja disponibilizado na página da internet da Companhia, desde que tal fato seja comunicado ao Agente Fiduciário, a obrigação de envio de documentos será considerada como cumprida.

5.2. A Emissora obriga-se a ressarcir o Agente Fiduciário de todas as despesas razoável e comprovadamente incorridas para proteger os direitos e interesses do(s) titular(es) das Debêntures e/ou para realizar seus respectivos créditos, inclusive honorários advocatícios, e outras despesas e custos comprovada e razoavelmente incorridas em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao(s) Debenturista(s) nos termos desta Escritura.

5.2.1. As despesas a que se refere o item 5.2 acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (a) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações conforme previsto nesta Escritura, e outros que vierem a ser exigidos pela legislação e/ou regulamentação aplicável;
- (b) emissão/obtenção de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora;(c) despesas de viagem, alimentação, estadia e transporte quando necessárias ao desempenho de suas respectivas funções/atribuições, desde que previamente aprovadas pela Emissora e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário; e
- (c) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses do(s) titular(es) das Debêntures, desde que previamente aprovados pela Emissora e devidamente comprovados pelo Agente Fiduciário.

5.2.2. O crédito do Agente Fiduciário, por despesas comprovadas e razoavelmente incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos do(s) titular(es) das Debêntures, que não tenha sido pago na forma do item 5.2 e 5.2.1 acima, será acrescido à dívida da Emissora e preferirá às Debêntures na ordem de pagamento.

5.2.3. O ressarcimento das despesas de que trata o item 5.2 acima será efetuado em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas pelo Agente Fiduciário, necessárias à proteção dos direitos do(s) titular(es) das Debêntures.

5.2.4. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Debenturista(s) deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelo(s) Debenturista(s) e, posteriormente, conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) Debenturista(s) incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda, que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante do(s) Debenturista(s). As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo(s) Debenturista(s), bem como, a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Debenturista para cobertura do risco da sucumbência.

5.3. Na medida em que as Debêntures serão admitidas à negociação em mercados regulamentados, a Emissora, sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na legislação/regulamentação em vigor e nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 17 da ICVM 476/09, se obriga a:

- (i) preparar e disponibilizar ao Agente Fiduciário suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das S.A. e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria por auditor(es) independente(s) registrado(s) na CVM e que gozem de boa reputação internacional;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditor(es) independente(s) registrado(s) na CVM e que gozem de boa reputação internacional, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 4 (quatro) meses contados a partir do encerramento de cada exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no item (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 6 (seis) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada (a "**ICVM 358/02**"), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer "Fato Relevante", conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM 358/02, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador; e
- (vii) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e/ou pela CETIP.

5.4. Adicionalmente, nos termos do Artigo 9º da ICVM 476/09, a Emissora não poderá realizar outra oferta pública de debêntures pelo prazo de, no mínimo, 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, objeto da presente Escritura, exceto no caso de tal nova oferta ser submetida a registro na CVM.

5.5. Sem prejuízo das demais obrigações da Emissora constantes desta Escritura ou, ainda, do Instrumento de Alienação Fiduciária, desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento das Debêntures, a Companhia estará obrigada a:

- (i) obter, conforme o caso, e manter válidas todas as autorizações e/ou licenças necessárias para a conclusão dos negócios de suas controladas e/ou SPEs;
- (ii) (a) manter válidas as declarações de que não há restrições regulatórias ou contratuais que impeçam a Companhia, PDG-DI ou suas controladas e/ou SPEs, conforme o caso, de deliberar pela distribuição da integralidade dos lucros de suas controladas e/ou SPEs, exceto conforme expressamente declarado; e (b) votar nas assembleias de suas controladas e/ou SPEs e fazer com que tais sociedades votem nas assembleias de suas respectivas sociedades controladas, conforme o caso, sempre pela distribuição de quantia que seja suficiente para que a PDG-DI possa pagar os dividendos fixos e prioritários a que as ações preferenciais de sua emissão fazem jus;
- (iii) submeter à aprovação prévia e expressa por escrito do(s) titular(s) das Debêntures em AGD toda e qualquer alteração na política de dividendos da PDG-DI e das demais controladas e/ou SPEs ou qualquer obrigação perante terceiros da PDG-DI, demais controladas e/ou SPEs que possa restringir a distribuição de lucros;
- (iv) fazer com que a PDG-DI distribua a totalidade dos dividendos gerados e que sejam, no mínimo, suficientes ao pagamento dos dividendos estabelecidos estatutariamente para as ações preferenciais de sua emissão, incluindo dividendos intermediários ou intercalares;

- (v) apresentar semestralmente ao(s) titular(s) das Debêntures demonstrativos financeiros: (a) auditados da Companhia e da PDG-DI; e (b) não auditados de quaisquer de suas SPEs;
- (vi) proibição de contratação de novos financiamentos, por parte da PDG DI e/ou de quaisquer SPEs, em valor individual ou agregado superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou que comprometam a sua geração de resultados, sendo que tal proibição não se aplica à CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("**CHL**"), nem a financiamentos imobiliários. Sem prejuízo da proibição acima estipulada, na contratação de quaisquer novos financiamentos pela CHL ou pela PDG-DI de suas controladas e/ou de quaisquer SPEs, que não sejam financiamentos imobiliários, a PDG DI deverá encaminhar previamente aos debenturistas, no mínimo, atualização das projeções de fluxo de caixa livre e lucro líquido consolidado da PDG-DI que demonstre que os financiamentos contratados não comprometerão sua geração de resultado; e/ou
- (vii) encaminhar trimestralmente aos debenturistas projeção atualizada de lucro líquido e fluxo de caixa livre da PDG-DI. Adicionalmente, referida projeção deverá ainda ser encaminhada sempre que o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("**ICSD**") for inferior a 1,20. O ICSD será calculado na data de integralização das Debêntures da seguinte forma:

**ICSD** = Montante de dividendos a serem recebidos pela PDG-REALTY e pagos pela PDG-DI durante o prazo das Debêntures / Soma de (i) Remuneração devida, (ii) VNU das Debêntures e (iii) dividendos estabelecidos para as ações preferenciais de emissão da PDG-DI no Estatuto Social da PDG-DI.

#### **CLÁUSULA VI** **AGENTE FIDUCIÁRIO**

- 6.1. A Emissora nomeia e constitui **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificado, como agente fiduciário da Emissão e que, por este ato, aceita a respectiva nomeação para, nos termos da Lei das S.A., das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e da presente Escritura, representar – a qualquer tempo – perante a Emissora, os interesses do(s) titular(es) das Debêntures.
- 6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura, declara sob as penas da lei, que:
- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e regulamentação aplicáveis e nesta Escritura;
  - (ii) conhece e aceita integralmente a presente Escritura, todas as respectivas cláusulas, termos e condições;
  - (iii) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários para tanto;
  - (iv) a celebração desta Escritura e o cumprimento das respectivas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
  - (v) não está sujeito a qualquer impedimento legal, conforme Artigo 66, Parágrafo 3º, da Lei das S.A. e do Artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("**ICVM 28/83**") para exercer a função e as atribuições que lhe são conferidas;
  - (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no Artigo 10 da ICVM 28/83;



- (vii) é uma instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do República Federativa do Brasil;
- (viii) os respectivos representantes que assinam esta Escritura têm poderes societários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (ix) que esta Escritura constitui obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) exerce a função de agente fiduciário em emissão de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) de empresa do mesmo grupo econômico da Companhia com as seguintes características: (a) segunda emissão de CRIs da PDG Companhia Securitizadora; (b) no valor de R\$ 30.008.611,50 para a 1ª série; R\$89.000.000,00 para a 2ª série e R\$111.000.000,00 para a 3ª série; (c) representada por 30 CRIs para a 1ª série; 89 CRIs para a 2ª série e 111 CRIs para a 3ª série; (d) com garantia fidejussória representada cessão fiduciária de direitos creditórios e por fiança/aval da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações; (e) com data de vencimento em 1º de outubro de 2014 para a 1ª série; 7 de agosto de 2013 para a 2ª série e 4 de setembro de 2014 para a 3ª série; e (f) pagamentos de juros e amortização mensais para a 1ª série e pagamentos de juros semestrais e amortização na data de vencimento para a 2ª e 3ª séries;
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer plenamente suas funções e/ou atribuições;
- (xii) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil nº 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (xiii) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura; e
- (xiv) está ciente da legislação e regulamentação aplicável às obrigações e/ou atribuições ora assumidas.

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

6.4. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que competem ao Agente Fiduciário, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura correspondente a uma remuneração anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida pela Emissora, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil após a assinatura da presente Escritura e, as demais parcelas, no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.4.1. Na hipótese de ocorrer o cancelamento das Debêntures, o Agente Fiduciário fará jus somente à remuneração calculada *pro rata temporis* pelo período da efetiva prestação dos serviços, devendo restituir à Emissora a diferença entre a remuneração recebida e aquela a que fez jus.

6.4.2. Em caso de inadimplemento pecuniário ou não por parte da Emissora no contexto da presente Emissão, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades do Agente Fiduciário com relação à presente Emissão, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora, para assessoria ao(s) Debenturista(s) em processo de renegociação das condições das Debêntures requerido pela Emissora, bem como para (i) comparecimento em reuniões formais com Emissora e/ou Debenturista(s) e AGD; e (ii) implementação das consequentes decisões tomadas pelo(s) Debenturista(s) em AGD.

6.4.3. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente a ser indicada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

6.4.4. A remuneração devida ao Agente Fiduciário nos termos do item 6.4 acima será atualizada anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços ao Mercado, publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura desta Escritura.

6.4.5. As parcelas de remuneração citadas no item 6.4 acima serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

6.5. Constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário, sem prejuízo de outros previstos na legislação e regulamentação aplicáveis e nesta Escritura:

- (i) proteger os direitos e interesses do(s) titular(es) das Debêntures, empregando, no exercício de suas respectivas funções e atribuições, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (ii) evitar conflitos de interesses e, conforme o caso, renunciar à condição de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (iii) conservar, em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais documentos e papéis relacionados ao exercício de suas funções e atribuições;
- (iv) verificar, no momento da aceitação de suas respectivas funções e atribuições, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover perante os órgãos e autoridades públicas e/ou governamentais competentes, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e eventuais Aditamentos na JUCERJA, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários aos referidos registros;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações e no fornecimento de documentos obrigatórios, alertando o(s) Debenturista(s) acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas respectivas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis estaduais (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), distribuidores federais, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (viii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (ix) convocar, quando necessário, a AGD, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (x) comparecer à AGD, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

- (xi) elaborar relatórios destinados ao(s) Debenturista(s), nos termos do Artigo 68, parágrafo primeiro, Alínea (b), da Lei das S.A., relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as informações abaixo. Para tanto, a Emissora obriga-se a enviar ou disponibilizar em sua página na internet as informações financeiras e atos societários necessários à realização do relatório supra citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para publicação do relatório conforme disposto na Lei das S.A.:
- (a) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na prestação obrigatória de informações pela Emissora;
  - (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
  - (c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de capital da Emissora;
  - (d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
  - (e) amortizações e pagamento da Remuneração e outros pagamentos relativos às Debêntures efetuados no período;
  - (f) verificação da destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
  - (g) relação dos bens e valores entregues à administração do Agente Fiduciário;
  - (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura; e
  - (i) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão.
- (xii) disponibilizar o relatório a que se refere o item (xi) acima ao(s) Debenturista(s), no prazo máximo de 4 (quatro) meses, contado a partir do encerramento de cada exercício social da Emissora. Cada relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais: (a) na sede da Emissora; (b) na sede do Agente Fiduciário ou, quando instituição financeira, no local por esta indicado; (c) na CVM; (d) na CETIP; e (e) nas dependências do Coordenador, conforme indicado pelo Coordenador;
- (xiii) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando ao Debenturista que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item anterior;
- (xiv) manter atualizadas as informações relativas ao Debenturista, incluindo seu respectivo endereço, mediante, inclusive, solicitação de informações à Emissora, ao Agente Escriturador e/ou à CETIP;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das disposições constantes desta Escritura e especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer da Emissora;
- (xvi) notificar o(s) titular(es) das Debêntures no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contado a partir da ocorrência do evento, a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura, incluindo a notificação de que trata a Cláusula 4.11.3 acima, indicando o

local e/ou os meios mediante os quais fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP, conforme aplicável;

- (xvii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (xviii) acompanhar, calcular e apurar índices e/ou limites – quer sejam financeiros, quer de outra natureza, conforme o caso –, na periodicidade prevista e conforme previsto nesta Escritura; e
- (xix) verificar a regularidade da constituição da Garantia Real referida no item 4.5 acima, e a manutenção de sua exequibilidade conforme os requisitos legais então aplicáveis.

6.6. Sem prejuízo do disposto no item 4.11 acima, o Agente Fiduciário poderá lançar mão de quaisquer procedimentos, quer sejam judiciais ou extrajudiciais, em face da Emissora para a proteção e defesa dos interesses do(s) Debenturista(s) na realização de seus respectivos créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora, não sanado no prazo legal ou estabelecido nesta Escritura:

- (i) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o respectivo Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário e acessórios, observadas as condições da presente Escritura;
- (ii) requerer a falência da Emissora ou iniciar procedimento da mesma natureza, nos termos da legislação aplicável, quando aplicável;
- (iii) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos do(s) Debenturista(s); e
- (iv) representar o(s) Debenturista(s) em processo de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou similar, liquidação, dissolução e/ou extinção da Emissora.

6.6.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens (i) a (iv) acima se, convocada uma AGD, tal AGD assim o autorizar por deliberação do titular da Debênture.

6.7. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura da presente Escritura até a Data de Vencimento, sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura sejam cumpridas.

6.8. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada uma AGD, em até 10 (dez) dias corridos, contados a partir do evento que a determinar, para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário – a ser substituído –, pela Emissora, pelo(s) titular(es) das Debêntures, ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer até 2 (dois) dias úteis antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear um agente fiduciário substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará remuneração ao novo agente fiduciário que seja superior à remuneração avençada nesta Escritura.

6.8.1. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá o Agente Fiduciário comunicar imediatamente tal fato à Emissora e ao(s) Debenturista(s), solicitando sua substituição.

6.8.2. É facultado ao(s) titular(es) das Debêntures, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à

indicação de seu respectivo substituto, em AGD especialmente convocada para tal fim, nos termos desta Escritura.

6.8.3. Caso ocorra efetiva substituição do Agente Fiduciário, o substituto perceberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário, similar em todos os respectivos termos e condições, ficando estabelecido que a primeira parcela de remuneração devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de suas funções como agente fiduciário da Emissão. A remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada em AGD.

6.8.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no Artigo 9 da ICVM 28/83, conforme o caso, e eventuais normas posteriores que versem a esse respeito.

6.8.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura, que deverá ser registrado na JUCERJA.

6.8.5.1. O agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la ao(s) Debenturista(s) em forma de aviso, nos termos da Cláusula IX abaixo.

6.8.5.2. O agente fiduciário substituto exercerá suas funções a partir da data em que for celebrado o correspondente aditamento à presente Escritura, inclusive, até sua efetiva substituição, a Data de Vencimento, ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura sejam cumpridas.

6.8.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

## **CLÁUSULA VII** **ASSEMBLEIAS GERAIS DE DEBENTURISTAS**

7.1. O(s) Debenturista(s) poderá(ão), a qualquer tempo, deliberar sobre os assuntos pertinentes à Emissão e/ou às Debêntures mediante AGD, aplicando-se a cada tal AGD, no que for pertinente, as disposições do Artigo 71 da Lei das S.A.

7.1.1. Todos os atos e decisões que, de qualquer forma, virem a envolver direta ou indiretamente, os interesses do(s) Debenturista(s), deverão ser, obrigatoriamente, comunicados sob a forma de "Aviso ao(s) Debenturista(s)", a ser enviado a cada Debenturista conforme as disposições da Cláusula IX abaixo.

7.2. A AGD poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, ou por qualquer titular de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures, conforme o item 7.2.1 abaixo, ou, ainda, pela CVM.

7.2.1. A convocação para cada AGD dar-se-á nos termos do item 7.2 acima, através de anúncio publicado de acordo com as regras aplicáveis à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das S.A., da regulamentação aplicável e desta Escritura.

7.3. Aplica-se às AGDs, no que couber, o disposto na Lei das S.A. para assembleias gerais de acionistas.

7.3.1. A presidência da AGD caberá ao Debenturista que for designado pelo(s) demais Debenturista(s) ou àquele que for designado pela CVM.

- 7.4. As AGDs serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da sua realização.
- 7.4.1. A convocação para a realização de AGD em segunda convocação deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência da data marcada para a respectiva instalação.
- 7.4.2. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura, será considerada regular a AGD a que comparecer a totalidade do(s) titular(es) das Debêntures em circulação.
- 7.5. A AGD instalar-se-á em primeira convocação mediante presença da totalidade do(s) titular(es) das Debêntures em circulação e em segunda com o quórum necessário para deliberação.
- 7.6. Cada Debênture conferirá a seu respectivo titular o direito a deliberar em AGDs. A menos que de outra forma previsto nesta Escritura, a cada Debênture caberá um voto e as deliberações em AGD serão tomadas por Debenturistas titulares da maioria absoluta das Debêntures em circulação.
- 7.6.1. Qualquer alteração: (i) na Data de Vencimento das Debêntures ; (ii) na data de pagamento de Amortizações e/ou da Remuneração; (iii) no parâmetro de cálculo da Remuneração; ou (iv) ao item 4.11 acima, deverá ser aprovada por Debenturistas titulares de pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.
- 7.6.2. Toda e qualquer alteração nas cláusulas ou condições estabelecidas nesta Escritura, dependerá da aprovação, seja em primeira convocação da AGD ou em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem no mínimo 90% (noventa por cento) do total das Debêntures em circulação.
- 7.6.3. Adicionalmente, para a ausência de dúvidas, o exercício da prerrogativa contemplada pelo item 4.11.3 acima (i.e., determinar que o Agente Fiduciário não declare o vencimento antecipado das Debêntures), dependerá da aprovação de Debenturistas titulares de pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.
- 7.6.4. Não serão computados os votos proferidos em AGDs daqueles Debenturistas que forem empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora.
- 7.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas AGDs.
- 7.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer às AGDs para prestar ao(s) titular(es) das Debêntures as informações que lhe forem solicitadas.

**CLÁUSULA VIII**  
**DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

- 8.1. A Emissora declara e garante ao(s) Debenturista(s) e ao Agente Fiduciário que, na data da assinatura desta Escritura:
- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, incluindo, sem limitação a Lei das S.A.;
  - (ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura, o Instrumento de Alienação Fiduciária, o Instrumento de Cessão Fiduciária e o Contrato de Colocação, e a cumprir suas obrigações aqui

previstas e lá previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e societários necessários;

- (iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura têm poderes societários 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;
- (iv) a celebração desta Escritura, a formalização do Instrumento de Alienação Fiduciária, do Instrumento de Cessão Fiduciária e do Contrato de Colocação, a realização da Emissão e a colocação das Debêntures não infringem nenhuma disposição legal, regulatória, contrato ou instrumento relevante para os negócios da Emissora dos quais a Emissora seja parte nem importará: (a) no vencimento antecipado de obrigações estabelecidas em quaisquer de tais contratos e/ou instrumentos; (b) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos; ou (c) na criação de qualquer ônus sobre quaisquer ativos ou bens da Emissora, da PDG-DI, de outras controladas da Emissora ou de qualquer SPE, exceto pelas Garantias indicadas no item 4.5 acima;
- (v) a Emissora /ou as respectivas, suas controladas e/ou SPEs, nesta data, detém todas as autorizações, concessões e licenças (inclusive ambientais) relevantes necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito, exceto nas hipóteses em que a falta de obtenção ou de manutenção das referidas autorizações e licenças não comprometa a capacidade operacional da Emissora e/ou das respectivas controladas e/ou SPEs;
- (vi) a Emissora cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos e autoridades públicas e/ou governamentais, autarquias e/ou tribunais, exceto aquelas que estão sendo contestadas pelos meios legais e/ou administrativos apropriados, e/ou aquelas cujo descumprimento não possa afetar de maneira adversa relevante a Emissora; e
- (vii) não há restrições regulatórias ou contratuais que impeçam a Companhia de deliberar pela distribuição da integralidade dos lucros de suas sociedades controladas e/ou SPE, exceto decorrente da instituição de patrimônio de afetação ou de financiamentos imobiliário; e votará nas assembleias de suas sociedades controladas e fará com que tais sociedades votem nas assembleias de suas respectivas sociedades controladas e/ou SPEs sempre pela distribuição máxima permitida de lucros, incluindo mediante distribuições de dividendos intermediários e/ou intercalares, ou, em todo caso, em distribuição que seja suficiente para que a PDG-DI possa pagar os dividendos fixos e prioritários a que as ações preferenciais de sua emissão fazem jus.

#### **CLÁUSULA IX** **NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES**

9.1. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

- (i) se para a Emissora:

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

Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, salão 201, parte, Torre Pão de Açúcar,  
Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22250-040

At.: Depto. Jurídico

Email: juridico@pdg.com.br

- (ii) se para o Agente Fiduciário:

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Sete de Setembro, nº99, 24º andar  
Rio de Janeiro – RJ, CEP: 20050-005

Tel.: (21) 2507-1949  
Fax: (21) 2507-1949  
At: Carlos Alberto Bacha/Rinaldo Rabello Ferreira  
Email: [pavarini@pavarini.com.br](mailto:pavarini@pavarini.com.br)  
[bacha@pavarini.com.br](mailto:bacha@pavarini.com.br)  
[rinaldo@pavarini.com.br](mailto:rinaldo@pavarini.com.br)

(iii) se para o Banco Mandatário:

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 707 – 10º andar  
São Paulo – SP – CEP 04309-010

Tel.: (11) 5029-1910  
Fax: (11) 5029-1920  
At: Claudia Vasconcellos  
Email: [claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br](mailto:claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br)

(iv) se para o Agente Escriturador:

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 707 – 10º andar  
São Paulo – SP – CEP 04309-010

Tel.: (11) 5029-1910  
Fax: (11) 5029-1920  
At: Claudia Vasconcellos  
Email: [claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br](mailto:claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br)

(v) se para a CETIP:

**CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano  
CEP 01452-001, São Paulo – SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários  
Tel.: (11)3111-1596  
Fax: (11)3111-1564  
E-mail: [gr.debentures@cetip.com.br](mailto:gr.debentures@cetip.com.br)

Av. República do Chile, 230, 11º andar,  
CEP 20031-170, Rio de Janeiro –RJ

9.2. As notificações e/ou comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu respectivo recebimento seja confirmado por meio de indicativo de recebimento (recibo emitido pela máquina utilizada pelo



remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir do envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada a cada uma das demais pessoas indicadas nesta Cláusula IX pela pessoa que tiver seu endereço alterado.

## **CLÁUSULA X** **DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1. **Outorga de Direitos:** Em decorrência da operação ora pactuada, a Emissora poderá, ainda, outorgar aos Debenturistas direitos adicionais relacionados com ativos de sua propriedade, incluindo a outorga de usufruto ou outros direitos relacionados com tais ativos.

10.2. **Ausência de Vínculo:** Esta Escritura de Emissão não implica a formação de qualquer vínculo de qualquer natureza entre a Emissora e o(s) Debenturista(s), nem entre uma parte e os empregados e contratados da outra parte, permanecendo cada parte exclusivamente responsável pela remuneração e respectivos encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários, bem como pelas reclamações e ações de seus funcionários, empregados e/ou contratados, devendo manter a outra parte a salvo de tais reclamações, ações e demandas, e indenizá-la de todas e quaisquer quantias, inclusive honorários advocatícios e custas judiciais devidas em decorrência de tais reclamações, ações e demandas, inclusive reivindicações relativas ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e quaisquer direitos previdenciários.

10.3. **Independência das Disposições:** Se qualquer termo ou outra disposição desta Escritura de Emissão for considerado inválido, ilegal ou inexecutável diante de qualquer norma legal e/ou de ordem pública, todos os demais termos e disposições desta Escritura de Emissão permanecerão, independentemente, em pleno vigor e efeito pelo tempo em que o substrato econômico e jurídico das operações contempladas nesta Escritura não for prejudicado. Quando qualquer termo ou outra disposição for considerado inválido, ilegal ou inexecutável, a Emissora e o(s) Debenturista(s) negociarão em boa fé a alteração desta Escritura de modo a fazer vigorar sua intenção original da melhor maneira possível, e a fim de que as transações aqui contempladas sejam realizadas e preservadas.

10.4. **Renúncia:** O não exercício pelo(s) Debenturista(s), pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário de quaisquer de seus direitos, ou a não execução de quaisquer dos termos ou condições desta Escritura não serão considerados renúncia a esses direitos, exceto quanto a direitos especificamente limitados à data de seu exercício, nem impedirão o(s) Debenturista(s), a Emissora e/ou o Agente Fiduciário de fazer valer ou exercer quaisquer desses direitos.

10.4.1. A eventual tolerância, pelo(s) Debenturista(s), pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da inexecução de quaisquer cláusulas ou condições desta Escritura, a qualquer tempo, deverá ser interpretada como mera liberalidade, não implicando, portanto, em novação, transação, perdão, renúncia ou dispensa da obrigação assumida, nem desistência do cumprimento das disposições aqui contidas, ainda que o dispositivo violado possa ser considerado como cancelado ou modificado unilateralmente.

10.5. **Irrevogabilidade:** Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e as intervenientes anuentes por si e seus sucessores a qualquer título.

10.6. **Acordo Integral:** Esta Escritura de Emissão, o Instrumento de Alienação Fiduciária, Instrumento de Cessão e o Contrato de Colocação constituem o único e integral acordo com relação aos negócios aqui contidos e/ou contidos no Instrumento de Alienação Fiduciária, no Instrumento de Cessão Fiduciária e no Contrato de Colocação. Quaisquer documentos, compromissos e avenças anteriores, orais, escritos ou de outra forma estabelecidos entre a Emissora e o(s) Debenturista(s), o Coordenador, ou outra pessoa,

conforme o caso, e referentes ao objeto desta Escritura serão considerados cancelados e não afetarão ou modificarão quaisquer dos seus termos ou obrigações estabelecidos nesta Escritura.

10.7. Execução Específica e Título Executivo Extrajudicial: Para os fins da presente Escritura a Emissora está ciente e aceita que a presente Escritura de Emissão representa um título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos legais, especialmente aqueles contemplados pela Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**"), e que as obrigações contidas nesta Escritura estão sujeitas à execução específica, de acordo com os Artigos 461, 632 *et seq.* do Código de Processo Civil.

10.8. Acordo Mútuo, Boa-fé e Equidade: As Partes e os intervenientes anuentes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e dos intervenientes anuentes e em perfeita relação de equidade.

10.9. Verificação de Veracidade: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade com relação às deliberações societárias e/ou atos da administração ou qualquer outro documento ou registro da Emissora que considere autêntico e que lhe tenha sido, ou seja, encaminhado pela Emissora.

## **CLÁUSULA XI** **ARBITRAGEM**

11.1 Arbitragem: As Partes obrigam-se a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda desta Escritura, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação ou liquidação das obrigações aqui previstas ("Disputas"), por meio de arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96, de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (o "Regulamento Brasil-Canadá").

11.1.1. A arbitragem será realizada em português na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil – Canadá. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, competindo a uma parte indicar 1 (um) árbitro e à outra parte indicar 1 (um) árbitro, sendo o terceiro árbitro indicado de comum acordo pelos árbitros, conforme as disposições do Regulamento Brasil-Canadá.

11.1.1.2. Independentemente da controvérsia a ser dirimida por meio de arbitragem, todas as Partes dela deverão participar, seja como parte (quando a disputa o envolver diretamente, na qualidade de Requerente, Requerido ou Reconvinte), seja na qualidade de terceiro interessado (quando tal parte puder ser, de alguma forma, direta ou indiretamente afetada pelas decisões a serem proferidas no curso ou ao fim da arbitragem). Da mesma forma, a sentença arbitral será definitiva e vinculante a todas as Partes, independentemente da recusa, por qualquer delas, em participar do procedimento arbitral, seja como parte ou como terceiro interessado.

11.1.1.3. Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, qualquer das partes envolvidas terá o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de, se e quando necessário, requerer medidas cautelares de proteção de direitos para garantia do resultado útil da arbitragem ou para a execução das decisões arbitrais, incluindo, mas sem limitação, o laudo final. Para tanto, as partes elegem o foro da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, ficando ressalvado que esta eleição de foro não será interpretada como limitação das disposições desta cláusula arbitral.

11.1.1.4. A parte vencida pagará à parte vencedora todas as custas e despesas em relação à arbitragem, honorários advocatícios, limitados a 10% (dez por cento) do valor em discussão, e os custos dos árbitros.

11.11.5. O laudo arbitral, emitido de acordo com as regras do Regulamento Brasil-Canadá, será prolatado na sede da arbitragem e será definitivo e obrigatório para as partes envolvidas, e a sentença sobre ele poderá ser executada em qualquer juízo que tiver jurisdição.

**E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS**, as Partes firmam a presente Escritura, em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 24 de março de 2011

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

---

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

**TESTEMUNHAS**

---

Nome:  
RG:  
CPF:

---

Nome:  
RG:  
CPF: