
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ENTRE

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

E

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

23 DE MARÇO DE 2012

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DA PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pelo presente instrumento, de um lado

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, sala 201, parte, Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "PDG Realty");

e, de outro lado

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira credenciada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, no município do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures (conforme abaixo definido) da presente emissão ("Debenturistas"), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e individual e indistintamente como "Parte";

vêm, por meio desta, e na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Escritura"), nos seguintes termos e condições.

**CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO**

1.1. A presente Escritura é firmada com base na deliberação da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 16 de março de 2012 ("RCA"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão (conforme abaixo definida), de acordo com o disposto no parágrafo primeiro do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social da Emissora.

**CLÁUSULA II
REQUISITOS**

2.1. A 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, pela Emissora ("Emissão"), e a distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), das Debêntures ("Oferta") serão realizadas com observância dos seguintes requisitos.

2.2. Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”)

2.2.1. A Emissão será realizada nos termos da Instrução CVM 476, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição pública de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, perante a CVM, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação.

2.2.2. A presente Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, estando automaticamente dispensada do registro, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código ANBIMA”).

2.3. Arquivamento e Publicação da Ata de RCA

2.3.1. A ata da RCA que deliberou sobre a Emissão foi protocolada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJ”) e será publicada no: (i) Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro (“DOERJ”); e (ii) no jornal “Valor Econômico”, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

2.4. Inscrição e Registro desta Escritura

2.4.1. Esta Escritura e seus eventuais aditamentos (“Aditamentos”) serão registrados na JUCERJ, conforme disposto no artigo 62, inciso II e §3º, da Lei das Sociedades por Ações. As vias originais desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente arquivados na JUCERJ deverão ser enviadas ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) dias úteis contados da data do respectivo arquivamento.

2.5. Registro para Colocação e Negociação

2.5.1. As Debêntures serão registradas para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), sendo a distribuição liquidada através da CETIP; e para (b) negociação, observado o disposto na Cláusula 3.5 abaixo, no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.5.2. Não obstante o descrito na Cláusula 2.5.1 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo) depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição por Investidor Qualificado, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e do cumprimento pela Emissora das obrigações previstas no artigo 17 da citada Instrução, sendo que a negociação das Debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA III CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. De acordo com o artigo 5º do Estatuto Social da Emissora, esta tem por objeto social “(a) participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de sócia, acionista ou consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimento, como a subscrição ou aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários emitidos por sociedades atuantes no setor imobiliário; (b) prestação de serviços de cobrança de recebíveis; (c) aquisição de imóveis para a renda; (d) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária; e (e) incorporação imobiliária”.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. A presente Escritura constitui a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Valor Total da Emissão

3.3.1. O valor total da Emissão é de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo).

3.4. Quantidade de Debêntures e Número de Série

3.4.1. Serão emitidas 140 (cento e quarenta) Debêntures. A Emissão será realizada em série única.

3.5. Colocação e Procedimento de Distribuição.

3.5.1. As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação das Debêntures, com a intermediação do Banco BTG Pactual S.A. (“Coordenador Líder”), nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 7ª Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações”, a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”).

3.5.2. O plano de distribuição da Oferta seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 (“Plano de Distribuição”). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar até, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

3.5.2.1. O público alvo da Oferta serão Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 409”), observado ainda o disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476 (“Investidores Qualificados”).

3.5.2.2. Nos termos da Instrução CVM 476: (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso “iv” do artigo 109 da Instrução CVM 409 deverão subscrever, no âmbito da Oferta, o montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.5.2.3. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez; serão atendidos os clientes Investidores Qualificados do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Qualificados, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Emissora.

3.5.2.4. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas da Emissora e não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos investidores interessados em adquirir as Debêntures.

3.6. Banco Mandatário e Escriturador

3.6.1. O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, será o banco mandatário (“Banco Mandatário”) e o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, será o escriturador das Debêntures (“Escriturador”).

3.7. Destinação dos Recursos

3.7.1. Os recursos provenientes da captação por meio da Emissão das Debêntures serão destinados ao reforço da posição de caixa da Emissora, investimento em projetos imobiliários em geral, e propósitos corporativos.

3.8. Garantia

3.8.1. As Debêntures não contarão com qualquer garantia.

CLÁUSULA IV CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. **Data de Emissão.** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será 15 de março de 2012 (“Data de Emissão”).

4.1.2. **Forma e Conversibilidade.** As Debêntures serão da forma nominativa, escritural, simples e não conversíveis em ações da Emissora, sem emissão de certificados, conforme Cláusula 4.12 abaixo.

4.1.3. **Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, não conferindo qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, e sem qualquer segregação de bens da Emissora, em particular para garantir os Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures e desta Escritura.

4.1.4. **Data de Vencimento.** As Debêntures terão seu vencimento em 81 (oitenta e um) meses contados da Data de Emissão, ou seja, 15 de dezembro de 2018 ("Data de Vencimento"). Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, conforme previstas na Cláusula VII abaixo, a Emissora obriga-se a realizar o pagamento das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido) pelo Saldo do Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo) acrescido da Atualização Monetária das Debêntures e da Remuneração das Debêntures (conforme descritos nas Cláusulas 4.1.5.1 e 4.3 abaixo) e eventuais valores devidos e não pagos, calculados na forma prevista nesta Escritura.

4.1.5. **Valor Nominal Unitário.** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.5.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado, a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("Atualização Monetária das Debêntures"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures atualizado, calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário da emissão ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, informado / calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a

atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário, valor do número-índice do IPCA do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário das Debêntures e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do número-índice do IPCA sendo “dup” um número inteiro;

dut = número de dias úteis contidos entre a última e próxima data de aniversário das Debêntures, sendo “dut” um número inteiro.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

Considera-se como “data de aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas.

Os fatores resultantes das expressões $[NI(k) / NI(k-1)]$ são considerados com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.1.5.2. Em caso de ausência da apuração e/ou divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos da data esperada para a sua divulgação ou, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 02 (dois) dias úteis contados da data de término do prazo de qualquer um dos eventos previstos no início desta Cláusula 4.1.5.2, convocar Assembleia Geral dos Debenturistas (“AGD”), na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura, para deliberar, em comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação do novo parâmetro de atualização, o último IPCA divulgado será utilizado para o cálculo das obrigações relativas às Debêntures previstas nesta Escritura, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da deliberação do novo parâmetro de atualização para as Debêntures.

4.1.5.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da AGD, a referida AGD não será mais realizada, e o IPCA divulgado voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures.

4.1.5.4. Caso não haja acordo sobre o novo índice para Atualização Monetária das Debêntures entre a Emissora e Debenturistas representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação (conforme definido abaixo), a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures em

Circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva AGD ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures devidamente atualizado e acrescido da Remuneração (conforme abaixo definido) devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência do IPCA será utilizada a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA divulgado.

4.1.5.5. Caso a taxa de remuneração substituta referida no item 4.1.5.2 acima seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

4.2. Amortização

4.2.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, conforme previstas na Cláusula VII abaixo, a amortização das Debêntures será realizada em 02 (duas) parcelas, sendo a primeira com vencimento em 15 de março de 2018 e a segunda com vencimento em 15 de dezembro de 2018, conforme a tabela a seguir:

Data da Amortização das Debêntures	Definição da fração do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser Amortizado
15 de março de 2018	50,00%
15 de dezembro de 2018	50,00%

4.3. Remuneração

4.3.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 6,56% (seis inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis, calculados por dias úteis decorridos, a partir da Data de Emissão, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, conforme definido na Cláusula 4.3.2 abaixo, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis ("Remuneração").

O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

onde:

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

Vna = Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = Fator de juros fixos, calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}} \right\}$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma percentual ao ano, informada com 04 (quatro) casas decimais;

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

DT = é o número de dias úteis entre o último e o próximo evento, sendo "DT" um número inteiro;

DP = é o número de dias úteis entre o último evento e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

4.3.2. Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data do vencimento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data do próximo vencimento da Remuneração.

4.3.3. Define-se "Saldo do Valor Nominal Unitário" como o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures remanescente após amortizações.

4.3.4. Para efeito de convocação da AGD, considera-se "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora e as de titularidade de empresas controladas ou coligadas pela Emissora (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) sociedades sob controle comum ou administradores da Emissora, incluindo, mas não se limitando, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

4.4. Pagamento da Remuneração

4.4.1. O pagamento da Remuneração será feito anualmente, conforme tabela a seguir:

Datas de Pagamento da Remuneração
15 de março de 2013
15 de março de 2014
15 de março de 2015
15 de março de 2016
15 de março de 2017
15 de março de 2018

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura serão efetuados pela Emissora: (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP; ou (ii) por meio do Banco Mandatário, para os Debenturistas que não tiverem suas Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário no local de pagamento das Debêntures, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, 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 e/ou domingo.

4.7. Encargos Moratórios

4.7.1. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.7 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

4.9. Preço de Subscrição e Integralização

4.9.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas, no mercado primário à vista, na data de subscrição ("Data de Integralização") em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos da CETIP, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Atualização Monetária das Debêntures e da Remuneração, calculadas de acordo com as Cláusulas 4.1.5.1 e 4.3, respectivamente, utilizando-se para todos os casos 02 (duas) casas decimais, sem arredondamento.

4.9.2. Caso, até a data de subscrição e integralização das Debêntures, não haja divulgação do IPCA do mês imediatamente anterior, será utilizado para cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures a última projeção de IPCA, conforme acordado pelo Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA ou, na falta dessa projeção da ANBIMA, o último

IPCA oficialmente divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Debenturistas se e quando o IPCA que seria aplicável for divulgado.

4.10. Repactuação

4.10.1. Não haverá repactuação das Debêntures.

4.11. Publicidade

4.11.1. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente publicados no DOERJ e no jornal “Valor Econômico”, bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – *internet* (www.pdq.com.br). Tais atos e decisões deverão ser encaminhados para o Agente Fiduciário em até 05 (cinco) dias úteis após a referida publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, devendo os Debenturistas verificar com o Agente Fiduciário sobre a eventual alteração do jornal de publicação.

4.12. Comprovação de Titularidade das Debêntures

4.12.1. A Emissora não emitirá certificados das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures, o extrato expedido pela CETIP em nome do Debenturista, quando as debêntures estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP.

4.13. Imunidade de Debenturistas

4.13.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e Escriturador, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes das datas previstas de pagamento das Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor. Caso a documentação comprobatória da imunidade de que trata esta Cláusula não seja suficiente para comprová-la, o pagamento será realizado com o desconto da alíquota dos tributos incidentes.

4.14. Direito ao Recebimento dos Pagamentos

4.14.1. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos desta Escritura aqueles que forem Debenturistas no encerramento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

CLÁUSULA V
ADITAMENTO À PRESENTE ESCRITURA

5.1. Quaisquer Aditamentos a esta Escritura deverão ser firmados entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e posteriormente arquivados na JUCERJ.

CLÁUSULA VI
AQUISIÇÃO FACULTATIVA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO

6.1. Aquisição Facultativa

6.1.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser: (i) canceladas, devendo o cancelamento ser objeto de ato deliberativo da Emissora; (ii) permanecer na tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração das demais Debêntures em Circulação.

6.2. Amortização Antecipada Facultativa

6.2.1. Não haverá amortização antecipada facultativa das Debêntures.

6.3. Resgate Antecipado Facultativo

6.3.1. Não haverá resgate antecipado facultativo das Debêntures.

CLÁUSULA VII
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.2 e 7.3 e subcláusulas abaixo, o Agente Fiduciário, mediante prévio aviso à Emissora, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir de imediato o pagamento da totalidade do saldo devedor em aberto, apurado na forma da lei e calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses (“Evento de Inadimplemento”):

- (a) (i) decretação de falência da Emissora, de quaisquer de suas respectivas controladas que a Emissora controle de forma individual e/ou de qualquer SPE; (ii) pedido de falência pela Emissora e/ou de quaisquer controladas que a Emissora controle de forma individual; (iii) pedido de falência da Emissora e/ou de quaisquer controladas que a Emissora controle de forma individual formulado por terceiro(s) e não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou de quaisquer controladas que a Emissora controle de forma individual, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (v) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora,

de quaisquer controladas que a Emissora controle de forma individual e/ou de qualquer SPE;

- (b) protesto de títulos contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, e/ou de quaisquer controladas que a Emissora controle de forma individual cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse 0,5% (cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira divulgada, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis da data de sua ocorrência for comprovado, pela Emissora, que o protesto foi sustado ou cancelado, ou ainda, se foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (c) não pagamento, injustificado, na data de vencimento original, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora cujo valor individual ou agregado não pago ultrapasse 0,5% (cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira divulgada, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data de sua ocorrência ou no prazo legal for comprovado que o vencimento antecipado ou inadimplemento (seja para os casos mencionados nos itens (a) ou (b) acima) ocorreu indevidamente ou foi sanado, ou foram suspensos os efeitos do inadimplemento por meio de qualquer medida judicial ou arbitral;
- (d) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta Emissão, não sanado no prazo de 02 (dois) dias úteis contados do vencimento da respectiva obrigação;
- (e) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada a esta Emissão, salvo se no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data do recebimento pela Emissora de notificação enviada pelo Agente Fiduciário tal descumprimento for sanado pela Emissora;
- (f) não atendimento, pela Emissora, de qualquer dos índices e limites financeiros apurados com base nas informações trimestrais consolidadas da Emissora, nos termos relacionados a seguir ("Índices Financeiros"):
 - i. a razão entre (A) a diferença entre a Dívida Líquida e a Dívida SFH e (B) Patrimônio Líquido deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos);
 - ii. a razão entre (A) a soma do Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar deverá ser sempre igual ou maior 1,30 (um inteiro e trinta centésimos) ou menos que 0 (zero);

onde:

"Dívida Líquida" corresponde à somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Emissora: (a) do valor de principal, juros e, quando devidos, demais encargos, inclusive moratórios, das dívidas de curto e de longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento ou empréstimo, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, e (iii)

instrumentos derivativos, menos (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro de Habitação;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis menos a parcela referente à permuta;

"Custos e Despesas a Apropriar" conforme indicado nos releases de divulgação dos resultados da Emissora;

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

"Total de Recebíveis" corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme indicado nos *releases* de divulgação dos resultados da Emissora, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade n.º 963/03; e

"Imóveis a Comercializar" é o valor apresentado na conta imóveis a comercializar do balanço patrimonial consolidado da Emissora.

- (g) liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Emissora;
- (h) comprovação de inveracidade, insuficiência, incorreção ou inconsistência de qualquer declaração feita pela Emissora nesta Escritura ou no Contrato de Colocação, que afete de forma relevante e adversa as Debêntures;
- (i) pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus acionistas, tal como participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (j) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, ou contra quaisquer controladas que a Emissora controle de forma individual, em valor unitário ou agregado, na data da referida decisão, igual ou superior a 0,5% (cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Emissora, de acordo com a última demonstração financeira divulgada, ou seu equivalente em outras moedas, no prazo de até 03 (três) dias úteis contados da data estipulada para pagamento;
- (k) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura, salvo se para sociedades controladas pela Emissora e desde que a Emissora continue integralmente coobrigada por todas as

obrigações nos termos desta Escritura e com a ciência prévia dos Debenturistas reunidos em AGD especialmente convocada para esse fim;

- (l) recompra, resgate ou amortização de ações, no caso da Emissora estar inadimplente com suas obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura, sem prejuízo do disposto no item (e) acima;
- (m) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (n) realização de redução de capital social da Emissora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia dos Debenturistas;
- (o) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (p) caso a Emissora seja incorporada, ou sofra qualquer tipo de fusão ou cisão, sem a prévia anuência dos Debenturistas;
- (q) alteração ou modificação relevante do objeto social da Emissora, exceto se forem mantidas as atividades relacionadas ao setor de incorporações imobiliárias e correlatos, no Brasil e/ou no exterior e/ou seja requerido por lei, norma ou entidade governamental; e
- (r) descumprimento de qualquer decisão administrativa ou governamental contra a qual não seja obtido efeito suspensivo no prazo dentro do prazo regulamentar para tal obtenção, e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora.

7.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (a), (c), (d), (i) e (n) da Cláusula 7.1 acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures, independentemente de qualquer consulta aos Debenturistas, observados os eventuais prazos de cura estabelecidos em cada uma das alíneas da Cláusula 7.1, ficando o vencimento condicionado à entrega de notificação nesse sentido, pelo Agente Fiduciário à Emissora.

7.3. Na ocorrência dos demais eventos previstos na Cláusula 7.1 acima (que não sejam os eventos previstos na Cláusula 7.2 acima), deverá ser convocada, em até 48 (quarenta e oito) horas contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento, AGD para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação previsto na Cláusula X abaixo. A AGD poderá também ser convocada pela Emissora, ou na forma da Cláusula 10.1 abaixo.

7.3.1. Na AGD de que trata esta Cláusula 7.3, os Debenturistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Debêntures em Circulação conforme definido na Cláusula 4.3.8 acima, poderão optar por deliberar pela não decretação do vencimento antecipado das Debêntures, hipótese na qual o Agente Fiduciário não declarará o vencimento antecipado.

7.3.2. Na hipótese: (i) de não instalação da AGD mencionada na Cláusula 7.3 por falta de quorum; ou (ii) de não ser aprovado o exercício da faculdade prevista na Cláusula 7.3.1 acima pelo quorum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos indicados na Cláusula 7.1 acima mediante comunicação à Emissora nesse sentido.

7.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures em Circulação, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação, acrescido da Remuneração (e, no caso da Cláusula 7.1 acima, alínea “d”, dos Encargos Moratórios, calculados a partir da data em que tais pagamentos deveriam ter sido efetuados), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de seu efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da comunicação feita pelo Agente Fiduciário à Emissora acerca da declaração do vencimento antecipado, nos termos desta Cláusula VII, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

7.5. No caso de pagamento decorrente do vencimento antecipado, a CETIP deverá ser notificada pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis de sua realização.

CLÁUSULA VIII OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura e no Contrato de Distribuição, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora assume as obrigações a seguir mencionadas em rol não exaustivo:

- (i) fornecer ao Agente Fiduciário, sendo que no caso das alíneas (a) a (c) abaixo, tais informações serão fornecidas por meio de disponibilização em sua página na Internet (www.pdg.com.br) ou na página da CVM na Internet:
 - (a) após o término do exercício social, dentro do prazo legalmente estabelecido ou 05 (cinco) dias úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, e (ii) declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento de todas as obrigações previstas nesta Escritura;
 - (b) após o término de cada trimestre do exercício social, dentro do prazo legalmente estabelecido, ou 05 (cinco) dias úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (i) cópia de suas informações financeiras relativas ao respectivo trimestre (ITR); (ii) memória de cálculo e demais informações necessárias para o acompanhamento dos índices financeiros, conforme previsto na Cláusula 7.1, “f”, supra e (iii) e da declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nesta Escritura;

- (c) dentro de 05 (cinco) dias úteis, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário; e
 - (d) notificar o Agente Fiduciário imediatamente após tomar conhecimento sobre a ocorrência de quaisquer descumprimentos de obrigações que impliquem vencimento antecipado das obrigações desta Escritura, conforme previsto na Cláusula 7.1 acima;
- (ii) proceder à adequada publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
 - (iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
 - (iv) convocar, nos termos da Cláusula 10.1 desta Escritura, Assembleias Gerais de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão caso o Agente Fiduciário não o faça;
 - (v) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, e alterações posteriores (“Instrução CVM 358”), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando em até 01 (um) dia útil o Agente Fiduciário da Emissão;
 - (vii) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas por aquela autarquia;
 - (viii) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras a exame de empresa de auditoria independente registrada junto à CVM;
 - (ix) manter sempre atualizado o seu registro de companhia aberta junto à CVM e cumprir integralmente com as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais e de divulgação e colocação de tais informações à disposição dos investidores, nos termos da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 480”);
 - (x) manter em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Debenturistas, para assegurar-lhes tratamento eficiente, ou contratar instituições autorizadas a prestar este serviço;
 - (xi) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições (financeiras ou não) ou nos negócios da Emissora que possa impossibilitar ou dificultar, de forma relevante, o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures;

- (xii) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito na Cláusula 3.7 acima, e, caso haja qualquer ocorrência que importe em modificação da utilização dos recursos prevista, comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário;
- (xiii) manter seguros conforme as práticas usualmente adotadas no setor de saneamento básico;
- (xiv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou esta Escritura;
- (xv) obter, se for o caso, e manter válidas e regulares as licenças ou aprovações relevantes necessárias ao regular funcionamento da Emissora e à regular prática de suas atividades, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir a licenças ou aprovações cuja perda, revogação, cancelamento ou não obtenção não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (xvi) obter, se for o caso, e manter válidas e regulares as licenças ambientais relevantes pertinentes às suas atividades, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas, exceto no que se referir a licenças cuja perda, revogação ou cancelamento não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures;
- (xvii) exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa, manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xviii) enquanto as Debêntures estiverem em circulação, não efetuar qualquer alteração substancial na natureza de seus negócios, conforme conduzidos nesta data;
- (xix) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo o Agente Fiduciário, o Banco Mandatário e Escriturador e os sistemas de negociação das Debêntures no mercado secundário (CETIP), durante toda a vigência das Debêntures;
- (xx) cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição, instância ou esfera na qual realize negócios ou possua ativos;
- (xxi) contratar e manter contratadas, durante todo o prazo de vigência das Debêntures às suas expensas pelo menos uma agência classificadora de risco para realizar a classificação de risco (*rating*) das Debêntures, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco: (a) atualizá-la anualmente, até a Data de Vencimento; (b) divulgar e/ou permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora; e (d) comunicar em até 01 (um) dia útil ao Agente Fiduciário qualquer alteração e o início de

qualquer processo de revisão da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco das Debêntures, a Emissora deverá: (1) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos Debenturistas, bastando notificar o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's ou a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (2) notificar o Agente Fiduciário e convocar AGD para que estes definam a agência de classificação de risco substituta; e

- (xxii) guardar, pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão.

CLÁUSULA IX AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação

9.1.1. A Emissora constitui e nomeia a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada no preâmbulo desta Escritura, como Agente Fiduciário da Emissão objeto desta Escritura, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar a comunhão dos Debenturistas.

9.2. Declaração

9.2.1. O Agente Fiduciário dos Debenturistas, nomeado na presente Escritura, declara, sob as penas da lei:

- (a) não ter qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e alterações posteriores ("Instrução CVM 28"), 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;
- (c) conhecer e aceitar integralmente a presente Escritura, todas as suas cláusulas e condições;
- (d) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM 28;
- (f) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (g) é uma instituição financeira, estando devidamente organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

- (h) estar 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;
- (i) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (j) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (k) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- (l) que verificou a veracidade das declarações e informações contidas nesta Escritura, baseado nas informações prestadas pela Emissora. O Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de avaliação independente, acerca da veracidade das informações ora prestadas, com o que os Debenturistas da presente Emissão declaram-se cientes e de acordo.

9.2.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento ou, caso ainda restem obrigações da Emissora nos termos desta Escritura inadimplidas após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura sejam integralmente cumpridas, ou, ainda, até sua efetiva substituição, conforme Cláusula 9.3 abaixo.

9.2.3. Para os fins da Instrução CVM 28, seguem abaixo os dados relativos às emissões de debêntures feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário: Este Agente Fiduciário atua na 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em lote único e indivisível, em série única, com garantia real de emissão da Emissora, com vencimento em 15 de setembro de 2014, em que foram emitidas 300 (trezentas) debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), perfazendo o montante total de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo que a amortização ocorrerá em parcelas semestrais, sendo a primeira em 15 de setembro de 2012 e a última em 15 de setembro de 2014. Esta emissão conta com as seguintes garantias: i) Alienação Fiduciária de 100% das quotas de emissão de cada uma das SPEs que constroem os empreendimentos financiados através da emissão, bem como cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade das SPEs, decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumentos de capital por subscrição e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas atreladas às quotas e novas quotas de sua titulariedade; ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios das SPEs, descritas no item (i) acima, decorrentes das vendas das unidades imobiliárias relativas aos respectivos Empreendimentos Financiados, bem como dos direitos das SPEs, sobre (a) as Contas Bancárias onde serão depositados os créditos associativos; (b) as Contas Centralizadoras – SPEs, as quais se destinam ao recebimento de recursos advindos das Contas de Recebimento para transferência à Conta Recebíveis – Goldfarb, à Conta Recebíveis – PDG ou às Contas Investimentos – SPE's e posterior aplicação em Investimentos e, (c) Contas Investimento – SPEs; iii) Cessão fiduciária de 100% das quotas do

fundo “Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo” detidas pela PDG, Goldfarb e SPEs, ou que venham a ser detidas por elas. Esta emissão está adimplente e não ocorreram resgates, repactuações e/ou conversões até o presente momento.

9.3. Substituição

9.3.1. 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 do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, observado o prazo de 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 08 (oito) dias para a segunda convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário. A remuneração do novo agente fiduciário será a mesma que a do Agente Fiduciário, observado o disposto na Cláusula 9.3.6 abaixo.

9.3.2. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição.

9.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da Oferta, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em AGD especialmente convocada para esse fim.

9.3.4. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário: (i) fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM 28; e (ii) deverá ser objeto de Aditamento, devendo o mesmo ser arquivado na JUCESP.

9.3.5. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição. Neste último caso, o término do exercício das funções do Agente Fiduciário será formalizado por meio de Aditamento.

9.3.6. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função com agente fiduciário. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela AGD (abaixo definido).

9.3.7. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a respeito, baixados por ato(s) da CVM.

9.4. Deveres

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

- (a) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente;
- (b) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (d) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (e) verificar no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, de acordo com a Cláusula 9.2.1, “l”;
- (f) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos Aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (g) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (h) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (i) solicitar, às expensas da Emissora, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, varas da Justiça Federal, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, do foro da sede da Emissora;
- (j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (k) convocar, quando necessário, AGDs, mediante anúncio publicado, pelo menos 03 (três) vezes, nos órgãos de imprensa referidos na Cláusula 4.11.1, respeitadas outras regras relacionadas à publicação constantes da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura;
- (l) comparecer às AGDs a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

- (m) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
- m.1) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatoria prestação de informações pela Emissora;
 - m.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - m.3) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora;
 - m.4) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - m.5) resgate, amortização e pagamento da Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - m.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - m.7) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - m.8) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura, inclusive quanto à ocorrência dos eventos previstos nos itens da Cláusula 7.1 acima;
 - m.9) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário; e
 - m.10) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: denominação da companhia ofertante; valor da emissão; quantidade de debêntures emitidas; espécie; prazo de vencimento das debêntures; tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.
- (n) disponibilizar o relatório de que trata a alínea (m) acima aos Debenturistas no prazo máximo de 04 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- n.1) na sede da Emissora;
 - n.2) no seu escritório ou, quando instituição financeira, no local por ela indicado;
 - n.3) na CVM;
 - n.4) na CETIP;e

n.5) no endereço do Coordenador Líder.

- (o) publicar, nos órgãos da imprensa referidos na Cláusula 4.11.1, às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório a que se refere a alínea (m) acima se encontra à sua disposição nos locais indicados na alínea (n) acima;
- (p) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Banco Mandatário e Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Banco Mandatário e Escriturador e a CETIP a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, de acordo com os termos desta Escritura, da lei ou regulamentação aplicável, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Debêntures, e seus respectivos Debenturistas;
- (q) coordenar o resgate das Debêntures nos casos previstos nesta Escritura;
- (r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer, os Índices Financeiros e a obrigação de manter contratada uma agência de classificação de risco para atualização relatório de classificação de risco das Debêntures, por meio de documentos e informações fornecidas pela Emissora;
- (s) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, da ciência de qualquer inadimplemento da Emissora de quaisquer obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada à Emissora, à CVM e à CETIP;
- (t) acompanhar a ocorrência dos eventos previstos na Cláusula 7.1 acima e informar imediatamente os Debenturistas da ocorrência de qualquer dos referidos eventos;
- (u) manter atualizado o cálculo da Remuneração das Debêntures, realizado pela Emissora, e divulgá-lo aos Debenturistas, através de seu site www.oliveiratrust.com.br, ou à CETIP sempre que solicitado; e
- (v) verificar trimestralmente a manutenção dos índices financeiros previstos na Escritura, com base nas informações fornecidas pela Emissora conforme Cláusula 8.1 (i), acima e informar imediatamente aos Debenturistas sobre eventual descumprimento dos referidos índices.

9.5. Atribuições Específicas

9.5.1. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora, para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo em caso de inadimplemento da Emissora, observados os termos desta Escritura:

- a) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios; e
- b) requerer a falência da Emissora;
- c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas; e
- d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação extrajudicial da Emissora.

9.5.2. Observado o disposto nas Cláusulas 7.1 e 7.3 e suas subcláusulas acima, o Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (c) da Cláusula 9.5.1, se, convocada a AGD, esta ratificar a decisão do Agente Fiduciário por deliberação da unanimidade das Debêntures em Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em Circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea (d) da Cláusula 9.5.1.

9.6. Remuneração do Agente Fiduciário

9.6.1. À título de remuneração pelos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) pelos serviços de Agente Fiduciário. Tais parcelas serão devidas 05 (cinco) dias após a data de assinatura da Escritura e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes. Serão devidas parcelas anuais até a liquidação integral das Debêntures, caso estas não sejam quitadas na data de seu vencimento.

9.6.2. No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicada à tais fatos, bem como à: (i) instituição e execução de eventuais garantias; (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 05 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das Debêntures os eventos relacionados a alteração: (i) de eventuais garantias; (ii) prazos de pagamento; e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados à amortização das Debêntures não são considerados reestruturação das Debêntures.

9.6.3. No caso de celebração de Aditamentos, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário dedicadas ao serviço de usufrutuário, serão cobradas, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações/serviços.

9.6.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e IRRF (Imposto de renda retido na fonte).

9.6.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), a partir da Data de Emissão.

9.6.6. O serviços prestados pelo Agente Fiduciário são aqueles descritos na Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e Lei das Sociedades por Ações.

9.6.7. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário, decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.

9.6.8. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

9.7. Despesas

9.7.1. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, desde que previamente autorizadas pela Emissora.

9.7.2. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado, em 15 (quinze) dias úteis contados da entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e necessárias à proteção dos direitos dos titulares das Debêntures.

9.7.3. As despesas a que se refere esta Cláusula compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos, convocações e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (b) extração de certidões;
- (c) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;

- (d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
- (e) despesas com cartórios e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

9.7.4. O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas, que não tenham sido saldados na forma da Cláusula 9.7.2 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

CLÁUSULA X ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

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

10.1. Convocação

10.1.1. A AGD pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelos Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação ou pela CVM.

10.1.2. A convocação das AGDs se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 03 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora costuma efetuar suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e desta Escritura.

10.1.3. As AGDs deverão ser realizadas em prazo mínimo de 15 (quinze) dias, contados da data da primeira publicação da convocação. A AGD em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 08 (oito) dias após a data marcada para a instalação da AGD em primeira convocação.

10.1.4. Independente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura, será considerada regular a AGD a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

10.1.5. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à AGD ou do voto proferido na respectiva AGD.

10.2. Quorum de Instalação

10.2.1. A AGD se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação, conforme definido na Cláusula 4.3.8 acima e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

10.3. Mesa Diretora

10.3.1 A presidência e a secretaria da AGD caberá aos representantes do Agente Fiduciário, ou os representantes eleitos pelos Debenturistas presentes ou àqueles que forem designados pela CVM.

10.4. Quorum de Deliberação

10.4.1. Nas deliberações da AGD, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário e escriturador, Debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 10.4.2 abaixo, todas as deliberações tomadas em AGD deverão ser aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das Debêntures em Circulação.

10.4.2. Não estão incluídos no quorum a que se refere a Cláusula 10.4.1 acima:

- (i) os quoruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura; e
- (ii) as seguintes alterações da Emissão, relativas às características das Debêntures, conforme venham a ser propostas pela Emissora, que impliquem em alteração: (a) da Remuneração das Debêntures, (b) das datas de pagamento da Remuneração, (c) da Data de vencimento das Debêntures, (d) dos valores, montantes e datas de amortização do principal das Debêntures, (e) dos Eventos de Inadimplemento; e/ou (f) da alteração dos quoruns de deliberação previstos nesta cláusula dependerão da aprovação, seja em primeira convocação da AGD, seja em qualquer outra subsequente, por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

10.4.3. Aplica-se às AGDs, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

CLÁUSULA XI DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

11.1. A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (a) é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia aberta, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração desta Escritura, à emissão das Debêntures e ao cumprimento com suas obrigações previstas nesta Escritura, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinaram esta Escritura e o Contrato de Distribuição (os "Documentos da Oferta") têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os

poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;

- (d) os Documentos da Oferta constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (e) a celebração dos Documentos da Oferta e o cumprimento de suas respectivas obrigações não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (f) a celebração dos Documentos da Oferta e a Emissão e a Oferta (i) não infringem (1) seu estatuto social; (2) disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a Emissora seja parte; (3) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora; e (ii) não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (2) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (3) na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora;
- (g) a Emissora tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas observado que, algumas das licenças e autorizações ambientais ainda estão em processo de obtenção pela Emissora, que já tomou todas as providências necessárias a sua consecução, e, ainda, exceto: (i) no que se referir a licenças cuja não manutenção não possa resultar em impacto adverso relevante para as atividades da Emissora ou para a sua capacidade em honrar as obrigações relativas às Debêntures; ou (ii) conforme descrito em seu formulário de referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 480 ("Formulário de Referência");
- (h) a Emissora está cumprindo, em todos os aspectos materiais, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (i) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário ou conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, desta Escritura e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (j) exceto com relação às contingências informadas no Formulário de Referência, não há ações judiciais, processos, arbitragem, de qualquer natureza, incluindo sem limitação, cíveis, trabalhistas, fiscais, previdenciárias contra a Emissora, que, de acordo com o melhor conhecimento da Emissora razoavelmente poderia, individual ou conjuntamente, ocasionar um efeito adverso relevante na Companhia;
- (k) a Emissora não omitiu do Coordenador Líder nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa razoavelmente resultar em efeito adverso relevante;
- (l) todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora, que constam dos Documentos da Oferta, são, na data de assinatura desta Escritura, verdadeiras, corretas e consistentes;

- (m) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela Emissora de suas obrigações nos termos da presente Escritura ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão exceto: (i) pelo registro das Debêntures junto ao SDT e ao SND, as quais estarão em pleno vigor e efeito na data de liquidação, (ii) pelo arquivamento, na JUCERJ, e pela publicação, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, das atas dos atos societários da Emissora que aprovaram a Emissão e a Oferta Restrita; e (iii) pela inscrição desta Escritura e de seus aditamentos perante a JUCERJ;
- (n) a Emissora preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que, de acordo com o conhecimento da Emissora devem ser apresentadas, ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela Emissora, por suas controladas, ou, ainda, impostas a ela ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e por meio de procedimentos apropriados, iniciados e conduzidos com diligência e em relação aos quais existem reservas ou outras provisões apropriadas, exceto os tributos, encargos governamentais e outras contribuições cuja falta de pagamento não afetem adversamente a capacidade de cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas nesta Escritura; e
- (o) os balanços patrimoniais da Emissora auditados e datados de 31 de dezembro de 2009, 31 de dezembro de 2010 e 31 de dezembro de 2011, em conjunto com as correspondentes demonstrações de resultado da Emissora, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitido pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação material relevante envolvendo a Emissora fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Emissora.

CLÁUSULA XII DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações

12.1.1. Toda e qualquer comunicação ou notificação a ser procedida em razão desta Escritura deverá ser formalizada por escrito, podendo ser enviada por correio, mediante carta com aviso de recebimento. As comunicações entre as Partes serão enviadas aos seguintes endereços:

Para a Emissora:

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 201, parte,

Torre Pão de Açúcar, Centro Empresarial Mourisco
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Cauê Castello Veiga Innocência Cardoso

Para o Agente Fiduciário:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 205
CEP 22640-100 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Gustavo Dezouart T. Pinto
Telefone: (21) 3514-0000
Fax: (21) 3514-0099
E-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br e agente@oliveiratrust.com.br

Para o Banco Mandatário e Escriturador:

Itaú Unibanco S.A.

Avenida Engenheiro de Arruda Pereira, nº 707 – 7º andar
CEP 04309-010 - São Paulo – SP
At.: Sra. Claudia Vasconcellos
Tel: (11) 5029-1910
Fax: (11) 5029-1910
E-mail: claudia.vasconcellos@itau-unibanco.com.br

Para a CETIP

CETIP S.A. – Mercados Organizados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 1º andar
CEP 01452-001 - São Paulo – SP
At.: Gerência de Valores Mobiliários
Tel: (11) 3111-1596
Fax: (11) 3111-1564

12.1.2 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral.

12.2. Renúncia

12.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3. Despesas

12.3.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e a Oferta ou com a execução de valores devidos nos termos desta Escritura, incluindo publicações, inscrições, registros, averbações, contratação do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora e serão reembolsadas nos termos da Cláusula 9.7 desta Escritura.

12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

12.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, reconhecendo as partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

12.5. Disposições Gerais

12.5.1. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

12.5.2. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

12.6. Lei Aplicável

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

12.7. Foro

12.7.1. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Rio de Janeiro, 23 de março de 2012.

Página de assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Página de assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Página de assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Testemunhas:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: