

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇO RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.



JUCESP PROTOCOLO
2.011.458/14-6

Por este instrumento particular,

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade por ações, de capital fechado sem registro perante Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Corporate, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Companhia”);

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, Salas 303 e 304, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente Emissão (“Debenturistas”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

REC CIPASA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.855.419/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Rec Cipasa”); e

ELLENSBROOK PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Corporate, 15º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº



07.978.936/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Ellensbrook” e, quando em conjunto com a Rec Cipasa, “Fiadoras”).

(a Emissora, o Agente Fiduciário e as Fiadoras, quando em conjunto, doravante denominadas “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (“Escritura”), de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO

1.1. A emissão das debêntures nos termos desta Escritura (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente) e a celebração desta Escritura foram devidamente deliberadas e autorizadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 06 de outubro de 2014 (“AGE”).

1.2. A efetiva emissão das Debêntures está condicionada ao prévio cumprimento dos seguintes requisitos:

- (i) arquivamento da ata da AGE na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”);
- (ii) publicação da ata da AGE no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia”; e
- (iii) registro da Escritura na JUCESP e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo, Estado de São Paulo e do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Cartórios”).



JUCESP
23 10 14

1.3. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), por se tratar de oferta pública realizada esforços restritos de distribuição (“Oferta Restrita”).

1.4. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo art. 1º, parágrafo 1º e 2º, inciso I, apenas para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, conforme Capítulo V do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, desde que sejam expedidas diretrizes específicas nesse sentido.

1.5. Em virtude da fiança a que se refere a Cláusula 2.4 abaixo, a ser prestada pelas Fiadoras em benefício dos Debenturistas, a presente Escritura, e seus eventuais aditamentos serão registrados nos competentes Cartórios e na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de assinatura desta Escritura e eventuais aditamentos, devendo a Emissora, enviar 1 (uma) via original da Escritura e eventuais aditamentos devidamente registrados nos Cartórios, tempestivamente após os referidos registros.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

2.1. As Debêntures terão as seguintes características e serão emitidas de acordo com as seguintes condições:

- (i) Colocação e Procedimento de Distribuição. A distribuição das Debêntures será pública com esforços restritos de distribuição a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, com a intermediação ou esforços de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, as Debêntures serão ofertadas pelo coordenador a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores



Qualificados e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados. A distribuição das Debêntures contará com a garantia firme de colocação prestada pela **PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, 8501, 29º andar, sala 15 – Ed. Eldorado Business Tower, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-070, inscrito no CNPJ/MF 92.236.777/0001-78 (“Coordenador Líder”).

- (ii) Número da Emissão. Esta emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de Debêntures da Emissora;
- (iii) Série. A Emissão será realizada em série única;
- (iv) Quantidade. Serão emitidas 500 (quinhentas) Debêntures;
- (v) Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, e contarão com garantia fidejussória nos termos do item (xx) abaixo;
- (vi) Forma. As Debêntures serão nominativas e escriturais e para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo escriturador mandatário da emissão, que será o Banco Bradesco S.A. (“Escriturador Mandatário” ou “Banco Liquidante”, conforme o caso). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures, o extrato, expedido pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), em nome do Debenturista, considerando que as Debêntures estejam custodiadas na CETIP;
- (vii) Data de Emissão. Para todos os efeitos desta Escritura, a data de emissão das Debêntures será no dia 07 de outubro de 2014 (“Data de Emissão”);



- (viii) Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”);
- (ix) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário de cada Debênture será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”);
- (x) Subscrição. A subscrição da totalidade das Debêntures deverá ocorrer mediante assinatura, na data de subscrição (“Data de Subscrição”), pelo Debenturista, do boletim de subscrição das Debêntures (“Boletim de Subscrição”). Ao assinar o Boletim de Subscrição, o Debenturista ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições desta Escritura;
- (xi) Integralização. As Debêntures serão integralizadas pelos Debenturistas, observados os termos e condições estabelecidos nos respectivos Boletins de Subscrição (“Data de Integralização”), mediante pagamento do preço de integralização, que corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, (“Preço de Integralização”) na Data de Emissão, em moeda corrente nacional, à vista de acordo com os procedimentos de liquidação aplicáveis à CETIP, na mesma data de sua subscrição, que deverá ocorrer em uma única data para a totalidade das Debêntures;
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da remuneração das Debêntures, será realizado, mensalmente, sempre nos dias 20 (vinte) de cada mês calendário, sendo a primeira data de pagamento mensal da remuneração o dia 20 de novembro de 2014 e a última a Data de Vencimento;
- (xiii) Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento em 20 de abril de 2017 (“Data de Vencimento”);
- (xiv) Amortização. A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário será realizada de acordo com as datas e respectivos percentuais de amortização indicados na



tabela constante do Anexo I ao presente instrumento (“Anexo I”), observada a carência de amortização de 04 (quatro) meses;

- (xv) Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento da remuneração das Debêntures no prazo estipulado na Cláusula 2.1.1 abaixo, sobre os valores não pagos incidirão, além da Taxa DI e do spread (6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) a.a.), os encargos das alíneas (i) e (ii) seguintes: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura;
- (xvi) Remuneração. 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra-grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um spread de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) ao ano, dias úteis (“Remuneração”), incidente desde a Data de Integralização, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data de pagamento da Remuneração subsequente;
- (xvii) Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures;
- (xviii) Resgate Antecipado. As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente conforme procedimento previsto nesta Escritura.
- (xix) Garantias. As Debêntures serão emitidas com a garantia adicional de Fiança, conforme abaixo definido (“Garantia”);



- 2015
2014
- (xx) Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica. As Debêntures deverão ser registradas em sistema de registro, custódia eletrônica e liquidação financeira. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) sendo a subscrição e integralização realizadas, através da CETIP, e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo as distribuições negociações e os eventos liquidados financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP. Não obstante o descrito neste item, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 476 (“Investidor Qualificado”), nos mercados regulamentados de valores mobiliários e depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por cada Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 e 15 da Instrução CVM nº 476 e do observado o cumprimento pela Emissora do artigo 17 da citada Instrução;
- (xxi) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, no que se refere a qualquer pagamento, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que recaia em sábado, domingo ou em feriado declarado nacional, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins da presente Escritura, considera-se “Dia Útil” todo aquele dia que não recaia em sábado, domingo ou em feriado declarado nacional;
- (xxii) Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não recebimento pelo Debenturista, de valores correspondentes a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, por motivo causado por ação ou omissão do Debenturista, 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.

DUPLICATA
201014

2.1.1. A partir da Data de Integralização, as Debêntures farão jus à Remuneração de acordo com a Cláusula 0 abaixo, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Data de Integralização, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data de pagamento da Remuneração subsequente.

2.1.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra-grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um spread de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data de pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula abaixo

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor dos Juros Remuneratórios correspondentes a cada uma das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.



FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas *DI-Over*, desde a Data de Integralização, ou da data do último pagamento de Remuneração, inclusive, até data de pagamento da Remuneração subsequente, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = número total de Taxas *DI-Over*, consideradas em cada data de apuração, sendo “n” um número inteiro;

TDI_k = Taxa *DI-Over*, de ordem *k*, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

K = número de ordem das Taxas *DI-Over*, variando de 1 até *n*;

2023
23 10 24

DI_k = Taxa DI-Over, de ordem k, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

$FatorSpread$ = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{N}{252}} \right]$$

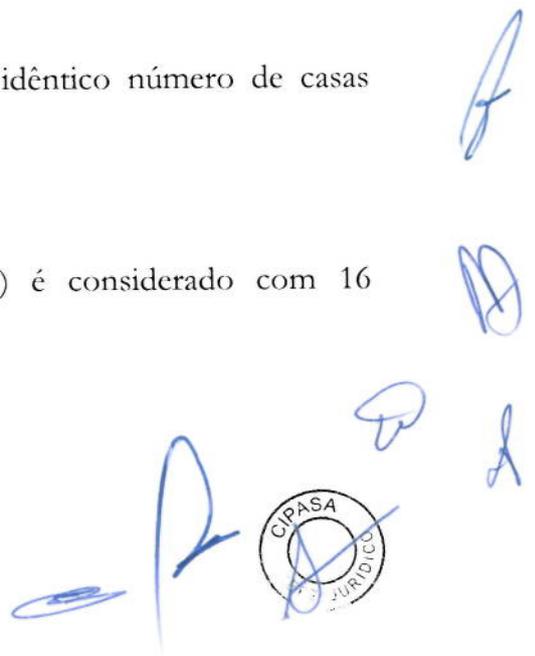
onde:

$spread = 6,5000$ (seis inteiros e cinco décimos); e

N = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo “N” um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;



Handwritten signatures and a circular stamp of CIPASA JURÍDICO.

- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TI \cdot I_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados nesta Escritura), para os Debenturistas definirem, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência da Taxa DI ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro



será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, última Taxa DI divulgada.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida Assembleia Geral de Debenturistas não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade.

2.1.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e o Debenturista, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente as Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário ou pelo Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, nos termos desta Escritura, acrescido da remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data da Emissão ou da última data de pagamento da remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, será utilizada última Taxa DI divulgada.

2.2. As Debêntures poderão ser, total ou parcialmente, resgatadas antecipadamente, em qualquer data, mediante comunicação individual em forma de aviso prévio de 30 (trinta) dias corridos à totalidade dos Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário observado o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei de Sociedades por Ações”), ou mediante publicação de comunicação referente ao resgate total ou parcial das Debêntures, dirigida à totalidade dos Debenturistas, com cópia para o Agente Fiduciário, a ser amplamente divulgada nos termos da Cláusula Nona desta Escritura. Na hipótese de resgate antecipado parcial, adotar-se-á o critério de sorteio, a ser coordenado pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 55, § 2º, da Lei de Sociedades por Ações e

demais normas. Para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, a operacionalização do resgate antecipado parcial dar-se-á por meio dos procedimentos adotados pela CETIP. Assim, todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. O resgate total será realizado em conformidade com os procedimentos adotados pela CETIP. Em ambos os casos a CETIP deverá ser avisada da realização do resgate antecipado, total ou parcial, com até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização.

2.3. As Debêntures são emitidas com a garantia adicional de Fiança, conforme descrito no item 2.4 abaixo desta Escritura.

2.4. As Fiadoras constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, fiadoras e principais pagadoras do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescido da Remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura (“Valor Garantido”), observado o quanto disposto no subitem 2.4.2. abaixo.

2.4.1. O Valor Garantido será pago pelas Fiadoras no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário, ou por qualquer dos Debenturistas às Fiadoras informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando aos montantes devidos aos titulares das Debêntures a título de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza. Os pagamentos serão realizados pelas Fiadoras de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura.

2.4.2. As Fiadoras responderão individualmente, de forma não solidária, pelas Obrigações Afiançadas, na seguinte proporção:



(a) Rec Cipasa: até o limite de 77,96% (setenta e sete inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do Valor Garantido; e

(b) Ellensbrook: até o limite de 22,04% (vinte e dois inteiros e quatro centésimos por cento) do Valor Garantido.

2.4.3. As Fiadoras expressamente renunciaram aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, previstos nos artigos 366, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e artigo 595, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

2.4.4. As Fiadoras sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto deste item, observado, entretanto, que as Fiadoras desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor honrado pelas Fiadoras nos termos da Fiança somente após os Debenturistas terem recebido todos os valores a eles devidos nos termos dos documentos da Emissão.

2.4.5. Na hipótese de adimplemento parcial pelas Fiadoras do valor total da dívida da Emissora representada pelo Valor Garantido, estas se comprometem a iniciar o procedimento de cobrança de seu crédito somente após a quitação total dos valores devidos aos Debenturistas, nos termos dos documentos da Emissão.

2.4.6. As Fiadoras poderão efetuar o pagamento do Valor Garantido em razão da Fiança, independentemente do recebimento de notificação do Agente Fiduciário.

2.4.7. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido.

2.4.8. A presente Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral do Valor Garantido.

2.4.9. As Fiadoras desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do Valor Garantido.

2.4.10. A presente Fiança poderá ser executada e exigida pelos Debenturistas quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido.

2.4.11. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelas Fiadoras com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

2.4.12. A garantia fidejussória outorgada a presente emissão de Debêntures foi realizada com base nas informações financeiras da Emissora e das Fiadoras divulgadas por estas.

2.4.13. Adicionalmente, as Fiadoras comprometem-se a, durante a vigência das Debêntures, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após o encerramento de seu exercício social, entregar cópia de suas demonstrações financeiras ao Agente Fiduciário.

CLAUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Os recursos captados pela Emissora nos termos desta Escritura serão destinados para o resgate antecipado integral da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples da Emissora, e para composição do capital de giro da Emissora (“Destinação dos Recursos”).



CLÁUSULA QUARTA - ASSEMBLEIA DOS DEBENTURISTAS

4.1. A prática dos atos elencados abaixo dependerá de prévia e expressa aprovação do(s) Debenturista(s), sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, a ser manifestada (a) pelos votos dos titulares da maioria absoluta das Debêntures em circulação, ou (b) do Debenturista, caso haja apenas um detentor das Debêntures em circulação:

- (i) alteração, no que for materialmente relevante, de quaisquer características essenciais da Destinação de Recursos que criem impactos adversos relevantes, exceto aquelas determinadas por órgãos públicos, sendo estes da esfera administrativa ou judicial;
- (ii) modificação de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures por meio desta Escritura; e
- (iii) a substituição do Agente Fiduciário.

4.2. Os Debenturistas, quando mais de um, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar a respeito de qualquer outra matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas, observadas as disposições legais aplicáveis (“Assembleia Geral dos Debenturistas”).

4.3. A Assembleia Geral dos Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 8 (oito) dias para 1ª convocação e com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para 2ª convocação.

4.4. A presidência da Assembleia Geral dos Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos demais detentores das Debêntures presentes na Assembleia Geral dos Debenturistas.



4.5. A Assembleia Geral dos Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a maioria absoluta das Debêntures em circulação, ou seja, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures mais 1 (uma) Debênture em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número das Debêntures em circulação.

4.6. Nas deliberações da Assembleia Geral dos Debenturistas, cada Debênture dará direito a um voto, admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações. Eventuais modificações nas condições das Debêntures deverão ser aprovadas por, no mínimo, a maioria absoluta das Debêntures em circulação.

4.7. Aplica-se às Assembleias Gerais dos Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações para a assembleia geral de acionistas.

4.8. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um Debenturista, todos os Debenturistas farão jus aos direitos conferidos nesta Escritura ao Debenturista.

4.9. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns previstos nesta Escritura, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

4.10. Os Debenturistas não possuirão qualquer interferência sobre deliberações ou operações societárias da Emissora. Desta forma, esta Escritura não poderá ser interpretada de modo a criar qualquer restrição ou embaraço à livre deliberação dos acionistas da Emissora sobre qualquer assunto de seu interesse, inclusive, sem prejuízo das hipóteses de Vencimento Antecipado.

CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 5.1. Até a Data de Vencimento, a Emissora, neste ato se obriga perante os Debenturistas, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura:
- (i) disponibilizar ao Agente Fiduciário e divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento de seu exercício social, e manter tais demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização; bem como enviar na mesma data ao Agente Fiduciário a declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Debenturistas e o Agente Fiduciário; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
 - (ii) cumprir todos os termos e condições na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, as obrigações constantes do artigo 17 da Instrução CVM nº 476
 - (iii) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento;
 - (iv) fazer com que seus representante(s) compareça(m) às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado pelo Debenturista;
 - (v) aplicar os recursos obtidos para a finalidade descrita na Destinação de Recurso;

- (vi) proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- (vii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (viii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes;
- (ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e esta Escritura, no que for materialmente relevante;
- (x) fornecer ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, documentos e/ou informações que lhe venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, a fim de que este possa cumprir com suas obrigações nos termos desta Escritura e no instrumento de garantia a ela vinculado; e
- (xi) contratar, e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços essenciais às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo o Agente Fiduciário, a CETIP, o Escriturador Mandatário e o Banco Liquidante.

CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DAS FIADORAS

6.2. A Emissora presta, na presente data, com relação a si, as seguintes declarações e garantia ao Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

- (i) A Emissora é sociedade por ações validamente constituída e existente de acordo



com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades.

- (ii) A Emissora tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para efetuar a emissão das Debêntures e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a emissão das Debêntures.
- (iii) Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora para a efetivação desta Escritura e da emissão das Debêntures, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações.
- (iv) Esta Escritura ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade.
- (v) A Emissora tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R\$ 187.692.621,33 (cento e oitenta e sete milhões, seiscentos e noventa e dois mil, seiscentos e vinte e um reais e trinta e três centavos), dividido em 24.979.435 (vinte e quatro milhões, novecentos e setenta e nove mil, quatrocentos e trinta e cinco) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e



registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame.

- (vi) Desde a data de sua constituição até esta data, a Emissora não possui qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente refletido ou provisionado em suas demonstrações financeiras, no que é materialmente relevante (“Demonstrações Financeiras da Emissora”).
- (vii) Não existe nenhuma obrigação ou contingência da Emissora, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma, tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas nas Demonstrações Financeiras da Emissora, no que é materialmente relevante; e
- (viii) No melhor conhecimento da Emissora e no que é materialmente relevante, não há qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental.

6.2.1. A Emissora compromete-se a manter as declarações feitas nesta Escritura integralmente verdadeiras até o resgate integral das Debêntures. A Emissora, se obriga a notificar em até 03 (três) Dias Úteis os Debenturistas e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

6.2.2. A Emissora obriga-se a: (i) não utilizar, nem contratar quaisquer terceiros que utilizem, mão-de-obra escrava ou que viole os direitos da criança e do adolescente, bem como (ii) respeitar a toda e qualquer legislação ambiental, inclusive mas não se limitando à manutenção de todas as certidões ambientais

necessárias ao exercício de sua atividade, responsabilizando-se, exclusivamente, perante os Debenturistas e o Agente Fiduciário, por quaisquer ônus e/ou responsabilidades que ao Debenturista e ao Agente Fiduciário venham a ser imputados pelos órgãos competentes em virtude do descumprimento de quaisquer normas aplicáveis, ou ainda por qualquer dano ambiental direta ou indiretamente provocado pela Emissora resultante do emprego dos recursos que lhe forem concedidos pelo Debenturista.

6.2.3. As Fiadoras prestam, na presente data, as seguintes declarações e garantias aos Debenturistas, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

- (a) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível das Fiadoras, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (b) a celebração da presente Escritura e a outorga da fiança pelas Fiadoras não infringem qualquer lei ou restrição contratual que os vincule ou afete;
- (c) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelas Fiadoras de suas obrigações nos termos da presente Escritura e da fiança, ou para a realização da Emissão, exceto pelo registro da Escritura na Junta Comercial, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, as quais estarão em pleno vigor e efeito na data de subscrição das Debêntures;

- (d) a celebração da presente Escritura e a outorga da fiança, não infringem qualquer contrato ou instrumento dos quais as Fiadoras sejam parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (ii) criação de qualquer ônus ou gravames sobre qualquer ativo ou bem da Fiadora, exceto por aqueles já existentes na presente data, ou (iii) rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;
- (e) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo as Fiadoras perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa impedir a outorga da fiança; e
- (f) não omitiram ou omitirão, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica das Fiadoras em prejuízo dos Debenturistas.

6.2.4. As Fiadoras comprometem-se a manter as declarações feitas nesta Escritura integralmente verdadeiras até o resgate integral das Debêntures. As Fiadoras se obrigam a notificar em até 03 (três) Dias Úteis os Debenturistas e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1 Na ocorrência das hipóteses previstas nesta cláusula, as Debêntures terão seu vencimento antecipado declarado de forma automática, tornando-se desde então exigível o total do débito em aberto das Debêntures, calculado na forma e sob as condições estabelecidas nesta Escritura. Assim, são hipóteses de vencimento antecipado automático:



- CIPASA
DEPT. JURÍDICO
- (i) falta de cumprimento pela Emissora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto aos Debenturistas em decorrência desta Escritura, caso tal descumprimento não seja sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil;
 - (ii) ocorrência das hipóteses mencionadas no artigo 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406/02);
 - (iii) se a Emissora decretar ou tiver decretada sua falência ou for dissolvida;
 - (iv) se a Emissora propuser pedido de auto-falência, por sua controladora e/ou por quaisquer de suas controladas;
 - (v) se a Emissora propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
 - (vi) a declaração de vencimento antecipado de qualquer outro contrato, cédula ou instrumento firmado pela Emissora com quaisquer instituições financeiras;
 - (vii) alteração do estatuto social da Emissora para alteração do objeto social da Emissora, desde que não seja previamente aprovada pelos Debenturistas, excetuando-se as alterações no objeto social da Emissora que impliquem na inclusão de atividades correlatas com o atual objeto social da Emissora sem a prévia e expressa anuência dos Debenturistas;
 - (viii) os recursos oriundos desta Emissão não sejam aplicados integralmente conforme a Cláusula Destinação dos Recursos;
 - (ix) se a Emissora vier a sofrer qualquer operação de transformação societária, incluindo, mas não se limitando, à incorporação de ações e de sociedades, fusão

ou cisão da Emissora que ocasione alteração no quadro acionário da Emissora, desde que não previamente aprovada pelos Debenturistas. Salvo se a alteração ou a reorganização societária ocorrer em favor de empresas do mesmo grupo econômico da Emissora;

- (x) se a Emissora tiver, total ou parcialmente, o controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado, desde que não previamente aprovada pelos Debenturistas; ou
- (xi) transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros dos direitos e obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura, sem prévia e expressa anuência dos Debenturistas.

7.2. Na ocorrência dos eventos previstos nesta cláusula, ficará a cargo dos Debenturistas, reunidos em assembleia a ser convocada pelo Agente Fiduciário assim que o mesmo tomar ciência do referido evento, manifestar-se sobre a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures. Desta forma, tornar-se-á exigível o total do débito em aberto das Debêntures, calculado na forma e sob as condições estabelecidas nesta Escritura, a partir do momento em que o Agente Fiduciário notificar a Emissora neste sentido, nos termos da cláusula 7.3. Assim, são hipóteses de vencimento antecipado não automático:

- (i) inadimplemento de qualquer obrigação não pecuniária, junto aos Debenturistas em decorrência desta escritura ou no âmbito da garantia mencionada no item 2.3. acima, caso tal descumprimento não seja sanado no prazo de 5 (cinco) dias, a contar do recebimento de notificação nesse sentido;
- (ii) se a Emissora sofrer legítimo protesto de título(s) por cujo(s) pagamento(s) seja responsável e com valor unitário acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou que em conjunto tais títulos somem valor acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); desde que tal protesto não seja sanado em até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação do Agente Fiduciário nesse sentido;



200857
23 10 14

- (iii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos bens móveis e/ou imóveis de propriedade da Emissora (ressalvada a nomeação de bens a penhora por iniciativa da Emissora) não elidido, sanado ou revogado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da intimação da decisão judicial;
- (iv) impossibilidade de aplicação da Taxa DI ou preceito estabelecido nos termos desta Escritura, por ato governamental, legislativo ou regulamentar;
- (v) a apuração de falsidade ou inexatidão de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido prestada, firmada ou entregue pela Emissora;
- (vi) alterações nas condições econômicas e financeiras da Emissora que possam comprometer justificadamente a sua capacidade de pagamento das Debêntures;
- (vii) se não cumprir quaisquer de suas obrigações constantes da legislação socioambiental, conforme disposto no item 6.1.2; e
- (viii) a incorporação de ações ou de sociedades, fusão ou cisão da Emissora que ocasione alteração no quadro acionário da Emissora com a inclusão de terceiros que não compunham o grupo econômico da Emissora anteriormente.

7.3. Sendo constatada a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado não automático, o Agente Fiduciário deverá, assim que tomar ciência, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que esta se manifeste sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora perante os Debenturistas. Caso a Assembleia Geral de Debenturistas manifeste-se no sentido de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo em 1ª e 2ª convocações, as Debêntures serão declaradas vencidas, e a Emissora deverá pagar ao



Debenturista, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação a ser encaminhada pelo Agente Fiduciário neste sentido, o valor integral do principal não amortizado, acrescido da remuneração das Debêntures em questão apurada até a data da declaração do efetivo pagamento.

7.4. A Emissora obriga-se a fornecer informações por escrito ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. O não envio da notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pelo Debenturista, de acordo com a cláusula 7.1. acima.

CLÁUSULA OITAVA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. A Emissora constitui e nomeia como Agente Fiduciário da Emissão objeto deste instrumento, a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** acima qualificada, a qual neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora os titulares das Debêntures.

8.2. O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora e aos titulares de Debêntures, na data de assinatura desta Escritura:

- (i) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;
- (ii) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme o Parágrafo Terceiro do artigo 66 da Lei de Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;



- (iii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iv) aceitar integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- (v) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM nº 28");
- (vi) satisfaz os requisitos para o exercício de cargo em órgão de administração da Emissora, estando, desse modo, devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vii) que esta Escritura e demais documentos a ela relacionados constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (x) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (xi) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, na Data de Emissão;



- (xii) a pessoa que o representa na assinatura desta Escritura de Emissão tem poderes bastantes para tanto;
- (xiii) esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições.
- (xiv) que inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, nos termos da Instrução CVM nº 28; e
- (xv) que assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28, tratamento equitativo a todos os Debenturistas das emissões de debêntures, públicas ou privadas, que venham eventualmente a ser realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, bem como aos Debenturistas da Oferta.

8.3. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia ou qualquer outro motivo de vacância, será convocada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo Agente Fiduciário. Na hipótese da convocação não ocorrer até quinze dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetua-la.

8.3.1. 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 à Emissora para que esta comunique aos Debenturistas, mediante convocação da Assembleia Geral de Debenturista pedindo sua substituição.

8.3.2. É facultado aos Debenturistas proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.



JUCESP
23 10 14

8.3.3. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deve ser averbado na JUCESP e nos Cartórios, nos quais foi registrada a presente Escritura.

8.3.4. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição, o que deverá ocorrer, necessariamente, até o final do prazo previsto na Cláusula 8.3 acima.

8.4. Além de outros previstos em lei constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função 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 papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, quando necessário, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes sem prejuízo da ocorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária pela Emissora. Neste caso, o



Handwritten blue ink signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials.

oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações de que tenha conhecimento;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento e Procuradoria da Fazenda Pública onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;
- (ix) solicitar, quando assim considerado necessário e de forma justificada, auditoria extraordinária na Emissora (que não se confunde com a auditoria ordinária das demonstrações financeiras da Emissora);
- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula 4.1 acima;
- (xi) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do Parágrafo Primeiro do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as informações abaixo. Para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários, o organograma de seu grupo societário, o qual deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas,



e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social, e demais informações necessários à realização do relatório aqui citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, devendo ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para sua disponibilização aos Debenturistas:

- (a) eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
- (b) alterações estatutárias ocorridas no período;
- (c) comentários sobre as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
- (d) resgate, amortização, conversão e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
- (e) acompanhamento da Destinação dos Recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- (f) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- (g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- (h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;



DUCE 57
23 10 14

(i) a 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:

- 1) denominação da companhia ofertante;
- 2) valor da emissão;
- 3) quantidade de debêntures emitidas;
- 4) espécie das debêntures emitidas;
- 5) prazo de vencimento das debêntures emitidas;
- 6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores, caso aplicável; e
- 7) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.

(xiii) colocar o relatório de que trata o item (xii) acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:

- 1) na sede da Emissora; e
- 2) em sua sede indicada no preâmbulo desta Escritura;
- 3) na CVM;
- 4) na CETIP; e
- 5) na sede do Coordenador Líder.

(xiv) publicar nos órgãos de imprensa onde a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas, às expensas da Emissora, que o relatório de que trata o item (xii) acima encontra-se à sua disposição nos locais indicados no item (xiii) acima;



(xv) fiscalizar, mediante o recebimento de documento e informações necessários para tanto, o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;

(xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador Mandatário, ao Banco Liquidante e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta alínea, a Emissora e os Debenturistas, assim que subscrever, integralizar ou adquirir as Debêntures, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador Mandatário e a CETIP a divulgarem, a qualquer momento, a posição das Debêntures, bem como relação dos Debenturistas;

(xvii) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, da ciência de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos de igual teor deve ser enviada para a CVM;

(xviii) disponibilizar o Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures, a ser calculado pela Emissora, aos Debenturistas e aos demais participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou do seu *website*.

8.5. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da satisfação de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

(i) declarar, observada as condições da Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;



- (ii) executar a Garantia, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Debenturistas;
- (iii) tomar qualquer providência necessária para a satisfação dos créditos dos Debenturistas;
- (iv) requerer a falência da Emissora; e
- (v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação extrajudicial da Emissora.

8.5.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos (i), (ii), (iii) e (iv) da cláusula 8.5 acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto no inciso (v).

8.5.2. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, termos da lei, desta Escritura, o Agente Fiduciário, ou a pessoa ou instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade receberá uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (i) Parcelas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada uma, sendo a primeira devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura desta Escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o vencimento das Debêntures, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver no exercício das atividades de representação dos Debenturistas.

8.5.3. As parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de



aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata temporis*.

8.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo devido, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.5.5. O pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverão ser feitos ao Agente Fiduciário, acrescidos dos valores relativos aos impostos e incidentes sobre o faturamento: ISSQN (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social) incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir com relação a tais tributos sobre operações da espécie, bem como, quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes, excetuando-se o IR (Imposto de Renda), nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

8.5.6. 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 devidamente comprovadas. O Agente Fiduciário está desde já autorizado a incorrer em despesas, até o limite total de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, sem a necessidade de prévia aprovação pela Emissora, sendo que, caso as referidas despesas extrapolem o valor acima estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, sempre que possível, obter prévia e expressa aprovação pela Emissora. O Agente Fiduciário fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas



reembolsadas caso não tenham sido previamente aprovadas e realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero, e (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

8.5.7. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado, em 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora, que deverá ser acompanhada de cópia da respectiva nota fiscal.

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

8.5.9. As despesas a que se refere esta cláusula compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;



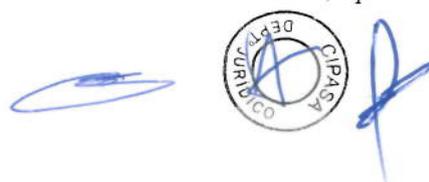
- JUL 2014
- (ii) extração de certidões;
 - (iii) fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
 - (iv) custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão;
 - (v) locomoções entre Estados da Federação, alimentação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;
 - (vi) 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
 - (vii) despesas com cartórios e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

8.5.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas, que não tenha sido saldado na forma descrita nas Cláusulas 8.5.6 e 8.5.7 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Esta Escritura permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que a Emissora, tenha dado quitação de que todos os pagamentos a ele devidos nos termos desta Escritura.

9.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora serão feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues em mãos, por serviço de *courier*, quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelos Correios ou transmissão de fax, quando



Handwritten signature in blue ink.

do recebimento nos seguintes endereços ou números de fax constantes abaixo, sendo certo que os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem:

Para a Emissora:

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C – Edifício Corporate, 15º andar
São Paulo – SP, CEP 04534-002

At.: Srs. Pedro Lodovici e Magno Soares

Telefone: 55 11 40960-0500

Fax: 55 11 40960-0500

E-mail: pedro.lodovici@cipasa.com / magno.soares@cipasa.com /
funding@cipasa.com / juridico@cipasa.com

Para o Agente Fiduciário:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, ala B, Salas 303 e 304 – Barra da
Tijuca – CEP 22640-102

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sras. Nathalia Machado Loureiro, Marcelle Motta Santoro e Sr. Marco
Aurélio Ferreira

Telefone: 55 21 3385.4565

Fax: 55 21 3385-4046

Correio eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

Para o Banco Liquidante e Escriturador Mandatário:

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/n - Prédio Amarelo



Osasco – SP

CEP 06029-900

At.: Sr. João Batista de Souza / Sr. Fabio da Cruz Tomo

Telefone: 11-3864-7911 / 11-3684-2852

Correio Eletrônico: 4010.jbsouza@bradesco.com.br /

4010.custodiarf@bradesco.com.br / 4010.tomo@bradesco.com.br

Para a CETIP:

CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.663, 4º andar – Jardim Paulistano

São Paulo, SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

Correio Eletrônico: valores.mobiliarios@cetip.com.br

9.3. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Debenturistas, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de comunicação no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, quais sejam o Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia”, às custas da Emissora. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

9.4. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas a ele transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais



prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.5. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

9.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário (i) que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os Debenturistas; e/ou (ii) relacionados ao cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nesta Escritura de Emissão, somente serão válidas, mediante a prévia aprovação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

9.7. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte aos demais.

9.8. Todos os custos incorridos com a estruturação, emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures serão suportados pela Emissora.

9.9. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre Emissora e o Debenturista.

9.10. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

9.11. Se qualquer disposição desta Escritura for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será conseqüentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com o Debenturista a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante.

9.12. O não exercício de qualquer direito decorrente desta Escritura por qualquer parte não constituirá renúncia de tal direito.

9.13. Esta Escritura vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários.

CLÁUSULA DÉCIMA - ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

10.1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente da presente Escritura será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

10.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo – AmCham (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as Partes adotam e declaram conhecer.

10.2.1 As especificações dispostas nesta Escritura têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

10.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nome(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia desta Escritura. A mencionada correspondência será dirigida ao



presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal com “aviso de recebimento” expedido pelos Correio.

10.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal com “aviso de recebimento” expedido pelos Correios.

10.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

10.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo – SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

10.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

10.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

10.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

10.9.1. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.



10.10. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

10.11. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma a presente Escritura, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

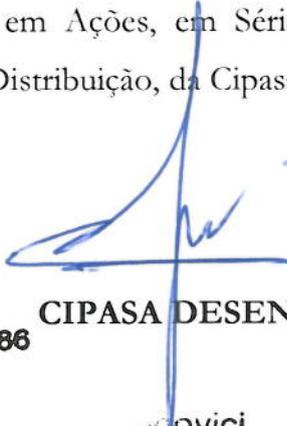
A Emissora, o Agente Fiduciário e as Fiadoras assinam esta Escritura, em 07 (sete) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 07 de outubro de 2014.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



(Página de assinatura 1/4 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)



Pedro Lodovici
RG: 23.616.431-4
CPF: 164.224.128-86

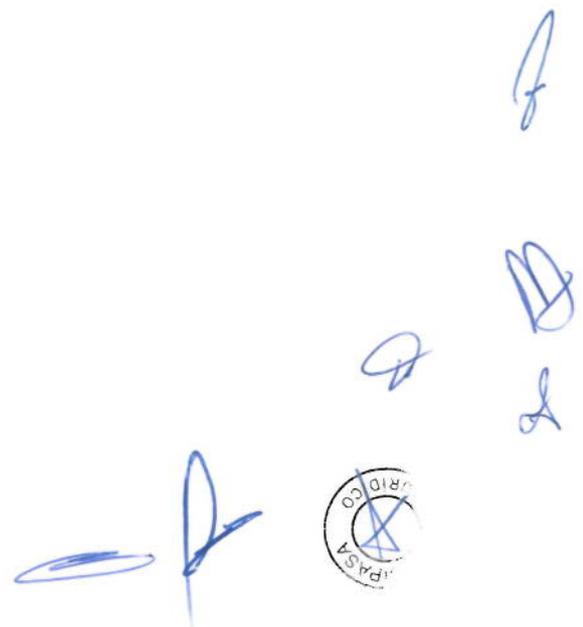
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Emissora

Lodovici
616.431-4
128-86



Magno de Souza Soares
CPF: 100.502.017-51
RG: 20.228.953-4



(Página de assinatura 2/4 Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Quirografárias, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)

Rosane Basilio

Rosane da Silva Basilio
Procuradora
RG: 41.295.392-4
CPF: 421.493.088-60

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS

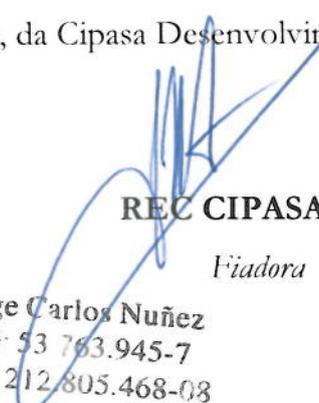
Agente Fiduciário

[Handwritten signature]



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

(Página de assinatura 3/4 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.


REC CIPASA S.A.

Fiadora

Jorge Carlos Nuñez
RG 53 763.945-7
CPF 212.805.468-08


Angel David Ariaz
RNE. V333200-N
CPF. 228.295.328/21



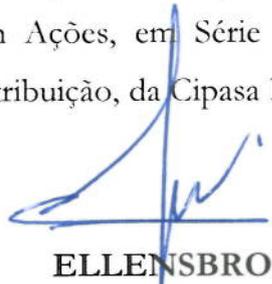








(Página de assinatura 4/4 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)


ELLENSBROOK PARTICIPAÇÕES S.A.

Pedro Lodovici *Fiadora*
RG: 23.613.431-4
CPF: 164.224.128-86

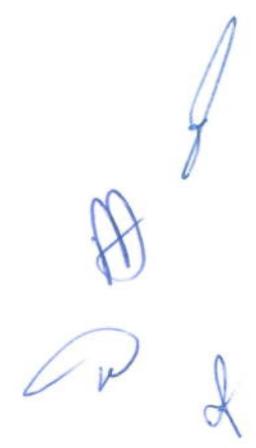
Sergio Villas Boas Pereira
RG 10.622.603
CPF 072 140.258-50

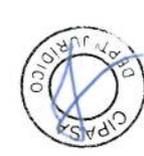
TESTEMUNHAS:


Nome: Tamiris Lima
RG nº: RG: 34.508.205-9 SSP-SP
CPF: 368.712.488-62
CPF/MF nº:


Nome: Anna Carolina Rossi da Mota
RG nº: RG 36 788-649-2 SSP/SP
CPF: 372 728 008-52
CPF/MF nº:







ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

<i>N</i>	<i>Data de Amortização</i>	<i>Taxa de Amortização ("Tai")</i>
1	20/03/2015	3,8462%
2	20/04/2015	4,0000%
3	20/05/2015	4,1667%
4	20/06/2015	4,3478%
5	20/07/2015	4,5455%
6	20/08/2015	4,7619%
7	20/09/2015	5,0000%
8	20/10/2015	5,2632%
9	20/11/2015	5,5556%
10	20/12/2015	5,8824%
11	20/01/2016	6,2500%
12	20/02/2016	6,6667%
13	20/03/2016	7,1429%
14	20/04/2016	7,6923%
15	20/05/2016	8,3333%
16	20/06/2016	9,0909%
17	20/07/2016	10,0000%
18	20/08/2016	11,1111%
19	20/09/2016	12,5000%
20	20/10/2016	14,2857%
21	20/11/2016	16,6667%
22	20/12/2016	20,0000%
23	20/01/2017	25,0000%
24	20/02/2017	33,3333%
25	20/03/2017	50,0000%
26	20/04/2017	100,0000%





JUCESP PROTOCOLO
2.011.464/14-6



CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

CNPJ/MF nº 05.262.743/0001-53

NIRE nº 35300192940

**ATA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 06 DE OUTUBRO DE 2014**

DATA, HORA E LOCAL: Aos 06 (seis) dias do mês de outubro do ano de 2014, às 10:00, na sede da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Companhia"), na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 15º andar - Edifício Corporate, Itaim Bibi, São Paulo, SP.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação tendo em vista o comparecimento de acionistas representando a totalidade do capital social, nos termos do Artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404/76.

PRESENÇA: Presentes os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

MESA: Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Diogo Bustani, que convidou o Sr. Pedro Lodovici, para secretariá-lo.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre a aprovação da segunda emissão de debêntures simples, quirografárias, com garantia fidejussória, não conversíveis em ações, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussão das matérias de objeto da ordem do dia, os acionistas presentes deliberaram o quanto segue: aprovar, por unanimidade, a segunda emissão de debêntures simples, quirografárias, com garantia fidejussória, não conversíveis em ações, em série única, para distribuição pública com esforços restritos de



distribuição, da Companhia (“Emissão”, “Oferta” e “Debêntures” respectivamente), a qual terá as seguintes características e condições:

(a) Valor Total da Emissão: o valor total da emissão será de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na data de emissão a ser definida no Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (“Escritura de Emissão”);

(b) Numero de Séries: a Emissão será realizada em série única;

(c) Quantidade de Títulos: Serão emitidas 500 (quinhentas) Debêntures;

(d) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data da Emissão (“Valor Nominal Unitário”);

(e) Conversibilidade e Forma: as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Companhia, e da forma nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados;

(f) Espécie: as Debêntures serão da espécie quirografária;

(g) Destinação dos Recursos: da totalidade dos recursos captados pela Companhia nos termos a serem definidos na Escritura de Emissão, para o resgate antecipado integral da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples e para composição do capital de giro da Emissora;

(h) Garantias: as Debêntures contarão com a prestação de fiança pela **REC CIPASA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.855.419/0001-04 (“Rec Cipasa”) na proporção de 77,96% (setenta e sete inteiros e noventa e seis centésimos por cento) do Valor Garantido, conforme definido na Escritura de Emissão e pela **ELLENSBROOK PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 15º andar - parte, Edifício Corporate, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.978.936/0001-30 (“Ellensbrook”) na proporção de 22,04% (vinte e dois inteiros e quatro centésimos por cento) do Valor Garantido, conforme definido na Escritura de Emissão;

(i) Prazo de Vencimento: as Debêntures terão prazo de 30 (trinta) meses contados da sua data de Emissão com vencimento na última Data de Pagamento, abaixo definida;



(j) Distribuição, Colocação e Negociação: as Debêntures serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição com a prestação de garantia firme de colocação prestada pela **PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, 8501, 29º andar, sala 15 – Ed. Eldorado Business Tower, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-070, inscrito no CNPJ/MF 92.236.777/0001-78;

(l) Preço de Subscrição: o Preço de Subscrição das Debêntures corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures (“Preço de Integralização”) na Data de Emissão;

(m) Integralização e Forma de Pagamento: as Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, mediante pagamento do Valor Total da Emissão;

(o) Remuneração: 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um spread de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”), incidente desde a Data de Integralização, ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, até a data de pagamento da Remuneração subsequente;

(p) Periodicidade de Pagamento: o pagamento da Remuneração será realizado mensalmente nas datas a serem definidas na Escritura de Emissão, observado o período de carência de principal existente de 04 (quatro) meses;

(q) Vencimento Antecipado: as hipóteses de vencimento antecipado serão aquelas habituais de mercado a serem definidas na Escritura de Emissão; e

(r) Modo de Subscrição: as Debêntures serão subscritas por meio da formalização dos Boletins de Subscrição à vista, observadas prévio cumprimento dos requisitos previstos na Escritura de Emissão.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e inexistindo qualquer outra manifestação, foram os trabalhos suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata na forma de sumário dos fatos ocorridos, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo 1º, da Lei das S.A., que lida, conferida, e achada conforme, foi por todos assinada, tendo sido aprovada a publicação da presente ata, sem os nomes dos acionistas presentes, de acordo

com o parágrafo 2º do referido artigo 130 da Lei das S.A. Local e Data: 06 de outubro de 2014. Presidente: Diogo Bustani; Secretário: Pedro Lodovici; Acionistas Presentes: REC CIPASA S.A., Ellensbrook Participações S.A.

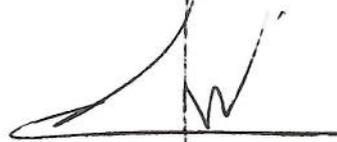
A presente ata é cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

São Paulo-SP, 06 de outubro de 2014.

Mesa:

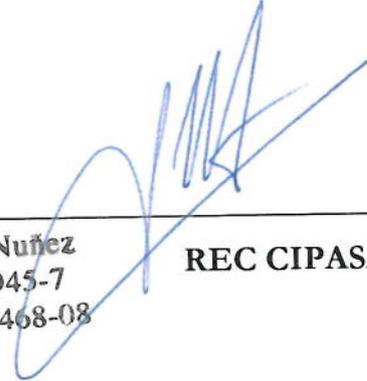


Diogo Bustani
Presidente



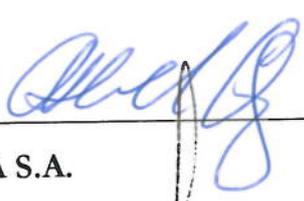
Pedro Lodovici
Secretário

Sócios:



Jorge Carlos Nuñez
RG 53.763.945-7
CPF 212.805.468-08

REC CIPASA S.A.

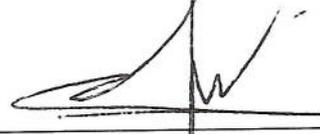


Angel David Ariaz
RNE. V333200-N
CPF. 228.295.328/21



Sergio Villas Boas Pereira
RG 10.622.603
CPF 072.140.258-50

ELLENSBROOK PARTICIPAÇÕES S.A.



Pedro Lodovici
RG: 23.616.431-4
CPF: 164.224.128-86

