

JUCESP  
22 11 16



JUCESP PROTOCOLO  
2.169.450/16-6



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Pelo presente instrumento, de um lado

**CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar do Edifício Thera Corporate, Bairro Cidade Monções - CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35.300.192.940, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

e, de outro lado,

**CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada com endereço na Avenida Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Thera Corporate, Bairro Cidade Monções CEP 04571-010, na Cidade de São Paulo, Estado de SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.022.116/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de debenturista (“Debenturista” ou “Debenturista Inicial”).

E, na qualidade de interveniente anuente,

**SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.568.683/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”).

Sendo a Emissora, a Debenturista e a Securitizadora doravante denominados em conjunto como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”;

As Partes vêm por meio desta, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie

b



*[Handwritten signature]*

JUCESP  
22 11 16

Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização para Emissão: A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas realizada em 01 de novembro de 2016 ("AGE"), nos termos do caput do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

#### CLÁUSULA SEGUNDA - REQUISITOS

2.1. Requisitos para Emissão: A 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para colocação privada será realizada com observância dos seguintes requisitos:

(a) **Registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")**

A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM ou na ANBIMA.

(b) **Arquivamento e Publicação da Ata da AGE**

A ata da AGE será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

(c) **Inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP**

Esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, conforme disposto no artigo 62, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

(d) **Registro para Colocação e Negociação**

↓



2

↑

JUCESP  
22 11 16

(d.1.) As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

(d.2.) A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista Inicial, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada.

(d.3) As Debêntures que não tenham sido integralizadas até o encerramento da Oferta Pública Restrita dos CRI deverão ser canceladas pela Emissora e o aditamento a presente Escritura de Emissão por ela providenciado, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento da referida oferta.

**(e) Cessão e Transferência das Debêntures**

As Debêntures serão subscritas inicialmente pela Debenturista Inicial e, imediatamente após a subscrição pela Debenturista Inicial, a totalidade das Debêntures será (i) representada por uma cédula de crédito imobiliária integral ("CCI"), que será emitida pela Debenturista Inicial, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, que será celebrado entre a Debenturista Inicial e a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), e (ii) transferida para a Securitizadora, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Emissora, a Debenturista Inicial, as Cedentes, abaixo definidas, e a Securitizadora ("Contrato de Cessão"). Sendo assim, as Partes reconhecem que, para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, o termo "Debenturista", após a celebração da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Cessão, passará a designar única e exclusivamente a Securitizadora, sendo certo e ajustado entre as Partes que, a partir

↓



*[Handwritten signature]*

JUCESP  
22 11 16

desse momento, a Debenturista Inicial fica completamente livre e desonerada de qualquer responsabilidade, devendo a Securitizadora responder frente a quaisquer obrigações atribuídas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora. De acordo com o Estatuto Social da Emissora, seu objeto social compreende (i) a urbanização de terrenos próprios ou de terceiros, sem a prestação de serviços, (ii) a incorporação imobiliária, sem a prestação de serviços, (iii) a subcontratação dos serviços necessários à construção de benfeitorias e acessões em imóveis próprios ou de terceiros, (iv) a elaboração de projetos em geral, (v) serviços de consultoria imobiliária em geral, (vi) a administração de bens imóveis próprios, (vii) a participação em outras sociedades como quotista ou acionista, e (viii) toda e qualquer atividade relacionada com as acima mencionadas. As Debêntures terão as seguintes características:

**(a) Número da Emissão**

A presente Escritura de Emissão de Debêntures constitui a 3ª (terceira) Emissão de Debêntures da Emissora.

**(b) Valor Total da Emissão**

O valor total da Emissão é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo).

**(c) Número de Séries**

A Emissão será realizada em série única.

**(d) Destinação dos Recursos**

Os recursos líquidos captados serão destinados, diretamente pela Emissora ou por meio de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora, para a realização das obras de construção do empreendimento imobiliário denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol",

JUCESP  
22 11 16

situado no Município de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Estrada Marechal Mascarenhas de Moraes, 5.800, Jardim Bandeirantes, Santana de Parnaíba, CEP: 06513-050, bem como para empreendimentos imobiliários futuros que serão desenvolvidos diretamente pela Emissora ou por meio de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora, como o projeto imobiliário a ser desenvolvido na cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Hispância, 495, Bairro Guajuviras, o projeto imobiliário a ser desenvolvido na cidade de Ponta Grossa, no Estado do Paraná, na Rodovia PR - 151, KM 7, Bairro Jardim Carvalho, e o projeto imobiliário a ser desenvolvido na cidade de Santana do Parnaíba, no Estado de São Paulo, na Av. Honório Alvares Penteado, 2.500, Colinas do Anhanguera ("Empreendimentos Alvo"), sem prejuízo da destinação dos recursos captados por meio da Emissão das Debêntures para outros futuros empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Emissora ou por sociedades de propósito específico por ela controladas.

(e) **Garantias**

Para assegurar o pagamento dos valores devidos aos titulares das Debêntures, bem como todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão de Debêntures e suas posteriores alterações ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias serão constituídas ("Garantias"):

(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária de recebíveis oriundos da comercialização dos lotes dos seguintes empreendimentos: (i) empreendimento imobiliário denominado "Residencial Verana Parque Alvorada", situado no Município de Marília, Estado de São Paulo; (ii) empreendimento imobiliário denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", situado no Município de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo; (iii) empreendimento imobiliário denominado "Reserva Central Parque", situado no Município de Salto, Estado de São Paulo; (iv) empreendimento imobiliário denominado "Alvorá Nova Iguaçu", situado no Município de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; e (v) empreendimento imobiliário denominado "Residencial e Comercial Iboty Ioschpe", situado no Município de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul (respectivamente, "Recebíveis", "Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Empreendimentos"), os quais serão geridos e administrados (i) pela Emissora, até que seja realizada a sua substituição, na qualidade de administradora dos respectivos recebíveis; e (ii) pela Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 15.761.956/0001-83 ("Agente de Monitoramento"), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de*

JUCESP  
22 11 16

*Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, a ser firmado entre a Securitizadora, o Agente de Monitoramento e a Emissora ("Contrato de Administração de Créditos"), ou por terceiro indicado pela Securitizadora e previamente aprovado pelos detentores dos CRI, após a substituição da Emissora, na qualidade de administradora da carteira recebíveis, nos termos do Contrato de Administração de Créditos, sendo que a Cessão Fiduciária de Recebíveis será constituída por meio da celebração do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"), a ser firmado, entre a Cedente Parque Alvorada, a Cedente Aldeia, a Cedente Vívica, a Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.719.748/0001-04 ("Fiduciante Reserva Central"), a Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.315.770/0001-09 ("Fiduciante Parque Novo", e, quando denominada em conjunto com a Cedente Parque Alvorada, a Cedente Aldeia, a Cedente Vívica, a Fiduciante Reserva Central, simplesmente "Fiduciantes"), a Emissora, a Securitizadora e o Agente de Monitoramento; e

(ii) Fundo de Obras: constituição de um fundo de obras no valor inicial de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais) ("Fundo de Obras"), que deverá ser direcionado para a conta vinculada de titularidade da Cedente Aldeia, abaixo definida, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. ("Banco Depositário"), agência nº 8541, conta nº 30770-1 ("Conta Vinculada"), cujos recursos, inclusive aqueles oriundos das respectivas aplicações financeiras, serão cedidos fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do *Contrato de Custódia de Recursos Financeiros*, firmado entre a Emissora, a Securitizadora e o Banco Depositário ("Contrato de Conta Vinculada"). Os recursos do Fundo de Obras serão liberados pelo Banco Depositário, mediante prévia e expressa autorização da Securitizadora, os quais deverão ser utilizados pela Emissora para a conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento imobiliário denominado "Residencial e Comercial Serra do Sol", situado no Município de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo ("Empreendimento Aldeia"). O acompanhamento dos percentuais de construção do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Aldeia, nos termos do Anexo III desta Escritura de Emissão de Debêntures serão realizados, às expensas da Emissora, pela Dexter Engenharia S/S Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.566.711/0001-07 ("Agente de Medição"), que será responsável por elaborar relatório, em base mensal, com a primeira emissão em 20 de outubro de 2016.

JUCESP  
22 11 16

(f) **Vinculação à Emissão de CRI**

As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas às 23ª e 24ª séries da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (respectivamente “CRI Seniores” e “CRI Subordinados”, e quando denominado em conjunto, simplesmente “CRI”), sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços e de garantia firme parcial, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “Oferta Pública Restrita”), e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9ºA da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

Adicionalmente às obrigações da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, de pagar à Debenturista Inicial os valores previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, a Remuneração (conforme definidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários Debêntures”), serão vinculados aos CRI, determinados créditos imobiliários decorrentes da comercialização dos lotes dos empreendimentos desenvolvidos pela (i) Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.548.289/0001-80 (“Cedente Parque Alvorada”), (ii) Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.022.116/0001-07 (“Cedente Aldeia”), e (iii) Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.021.600/0001-39 (“Cedente Vívea”, e, quando denominada em conjunto com a Cedente Parque Alvorada e a Cedente Aldeia, simplesmente “Cedentes”), os quais estão devidamente descritos e caracterizados no Contrato de Cessão.

Os Empreendimentos, desenvolvidos na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada, consistem na divisão do solo dos respectivos terrenos e criação de lotes, sendo certo que os referidos lotes, após o devido registro dos respectivos projetos de cada um dos loteamentos nos cartórios de registro de imóveis competentes, foram vendidos a determinadas pessoas físicas ou jurídicas, por meio da celebração de *Instrumentos Particulares de Venda e Compra de Imóvel, Alienação Fiduciária em*

JUCESP  
22 11 18

*Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários e Outras Avenças (“Contratos de Venda e Compra”) e/ou de “Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra”, conforme o caso (“Compromissos de Venda e Compra”).*

Nos termos dos Contratos de Venda e Compra, as Cedentes fazem jus ao recebimento de parte das parcelas relativas ao preço de aquisição dos lotes pelos adquirentes, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pelos adquirentes em decorrência da aquisição dos respectivos lotes, bem como todos os seus acessórios e garantias e todos os demais encargos e direitos previstos nos Contratos de Venda e Compra, quais sejam: valor principal, juros, atualização monetária, multas e demais acessórios e encargos perfeitamente descritos nos Contratos de Venda e Compra (“Créditos Imobiliários Loteamentos”, e, quando denominados em conjunto com os Créditos Imobiliários Debêntures, simplesmente “Créditos Imobiliários Totais”).

As Cedentes e a Debenturista Inicial cederão à Securitizadora os Créditos Imobiliários Totais, nos termos do Contrato de Cessão, a ser firmado entre as Cedentes, a Securitizadora, a Emissora e a Debenturista Inicial, sendo que a Securitizadora os adquiriu com o propósito de emitir os CRI objetos da Oferta Pública Restrita.

A Securitizadora pretende vincular os Créditos Imobiliários Totais, representados por cédulas de crédito imobiliário aos CRI objeto da Oferta Pública Restrita, conforme *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário da emissão dos CRI (“Termo de Securitização”).

A Oferta Pública Restrita será intermediada pelo PINE Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.236.777/0001-78 (“Coordenador Líder”), nos termos do *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços e de Garantia Firme Parcial, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 23ª e da 24ª Séries da 1ª Emissão da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*, a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Emissora (“Contrato de Distribuição”).

Fazem parte da Oferta Pública Restrita os seguintes instrumentos: (i) a presente Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) as CCI vinculadas aos Contratos de Venda e Compra; (iii) os



DUCESP  
22 11 16

Compromissos de Venda e Compra; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Contrato de Cessão; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) o Contrato de Conta Vinculada; (xi) os Termos e Condições Gerais Aplicáveis aos Serviços Oferecidos pela Certificadora e o Termo de Adesão aos Serviços Oferecidos pela Certificadora; (xii) o Contrato de Prestação de Serviços de Instituição Custodiante e de Agente Registrador de Cédulas de Crédito Imobiliário; (xiii) o Contrato de Administração de Créditos; (xiv) o Boletim de Subscrição das Debêntures e os Boletins de Subscrição dos CRI; (xv) o “*Termo de Liberação de Garantias*”, definido no item 1.3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (xvi) o “*Termo de Liberação de Garantias*”, definido no item 1.4.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e (xvii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a presente operação e que venham a ser celebrados (em conjunto, “Documentos da Operação”).

#### CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

- 4.1. Características das Debêntures: As Debêntures, objetos desta Escritura de Emissão de Debêntures, terão as seguintes características:
- (a) **Data de Emissão**: Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será o dia 01 de novembro de 2016 (“Data de Emissão”).
  - (b) **Conversibilidade, Tipo e Forma**: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cédulas ou certificados.
  - (c) **Espécie**: As Debêntures serão da espécie quirográfaria, e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Emissora para garantir a Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.
  - (d) **Prazo e Data de Vencimento**: As Debêntures terão prazo de vencimento de 12 (doze) anos, contado da Data Emissão, vencendo em 25 de novembro de 2028 (“Data de Vencimento”). Na Data de Vencimento, a Emissora se obriga a proceder à liquidação das Debêntures que ainda estiverem em circulação, pelo Valor Nominal Unitário (conforme definido na alínea “e”, abaixo), acrescido da

↓

JUCESP  
22 11 18

remuneração de que trata o item 4.2., abaixo, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira integralização das Debêntures.

(e) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(f) **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 20.000 (vinte mil) Debêntures, totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão.

4.2. **Remuneração das Debêntures:** A remuneração das Debêntures será composta pela Atualização Monetária e pelos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo) ("Remuneração").

4.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, incidirão (i) atualização monetária da variação acumulada do IPCA/IBGE, que ocorrerá mensalmente ("Atualização Monetária"), conforme fórmulas descritas no item 4.2.2., abaixo, e (ii) juros remuneratórios à taxa fixa de 10,00% (dez por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, incidente sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado atualizado conforme o item "i", acima ("Juros Remuneratórios"), de acordo com as fórmulas previstas no item 4.2.3., abaixo.

4.2.2. A Atualização Monetária, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal unitário remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, se houver), conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

JUCESP  
22 11 16

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

n = número total de índices considerados na atualização do ativo;

NIK = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI ou 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/IBGE;

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última data de aniversário e a próxima data de aniversário das Debêntures.

O fator resultante da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (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.

O número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outra formalidade.

Considera-se “data de aniversário” todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente.

Considera-se “Data da Primeira Integralização dos CRI” a data inicial de incidência de Remuneração sobre o Valor Nominal Unitário, corresponde à data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI.

DUCE SP  
22 11 16

Considera-se como “mês de atualização”, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures.

Se até a data de aniversário, o Nik não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a Nik na apuração do Fator “C”, o percentual correspondente à última variação do IPCA/IBGE divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou a Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

4.2.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a última variação do IPCA/IBGE divulgado, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, não cabendo, quando da divulgação do IPCA/IBGE devido, quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto da Debenturista.

4.2.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial (“Período de Ausência do Índice”), o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal do IPCA/IBGE, a Debenturista deverá, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do fim do Período de Ausência do Índice, convocar assembleia geral de debenturistas, no modo e prazos estipulados neste instrumento, para definir, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva das Debêntures”). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o último IPCA/IBGE divulgado.

4.2.2.3. Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de debenturistas, prevista na cláusula 4.2.2.2 acima, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade, não sendo devidas quaisquer compensações adicionais entre a Emissora e a

JUCESP  
22 11 16

Debenturista relativamente à definição do índice.

4.2.3. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização (conforme definido no subitem 4.2.3.1. abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos do item 4.2.2, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observadas as amortizações aplicáveis;

Fator Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left[ (i + 1)^{\frac{n}{252}} \right]$$

onde:

$i$  = Taxa de Juros Remuneratórios, de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, informada com 04 (quatro) casas decimais;

$n$  = número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios, para os demais períodos, e a data de cálculo, sendo  $n$  um número inteiro.

4.2.3.1. Entende-se como “Período(s) de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia na Data da Primeira Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, na Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

JUCESP  
22 11 16

4.3. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão devidos desde a Data da Primeira Integralização dos CRI e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês (“Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios”), a partir de 25 de dezembro de 2016 (inclusive), observado que o pagamento dos Juros Remuneratórios ocorrerão em cada data de pagamento relacionadas na tabela constante do Anexo I, desta Escritura de Emissão de Debêntures (sendo cada data indicada no Anexo I uma “Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios”), observado o disposto no item 4.7., abaixo, referente à prorrogação de prazos.

4.4. Periodicidade de Pagamento: Os pagamentos serão realizados em fluxo mensal, composto de juros e amortização, sendo a primeira parcela devida em 25 de dezembro de 2016, conforme tabela de juros e amortização que consta do Anexo I a esta Escritura de Emissão, observadas as hipóteses de amortização extraordinária compulsória, nos termos do item 5.2., abaixo (“Periodicidade de Pagamento”).

4.5. Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será pago mensalmente, de acordo com a tabela constante no Anexo I ao presente instrumento.

4.5.1. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VNa \times Tai$$

onde:

$AM_i$  = valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Tai$  = são as taxas de amortização das debêntures, expressas em percentual, com 04 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela no Anexo I.

JUCESP  
22 11 16

4.5.2: Valor Nominal Remanescente após cada amortização:

$$VN_R = VNe - (Vne \times Tai)$$

onde:

VNr = Valor Nominal Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal unitário remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, se houver), conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Tai = são as taxas de amortização das debêntures, expressas em percentual, com 04 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela no Anexo I.

4.5.2.1. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, VNr assume o lugar de VNe para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

4.5.2.2. No 5º (quinto) Dia Útil de antecedência da data de cada pagamento da Debênture (“Data de Verificação”), a Securitizadora deverá verificar se os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, abaixo definida, decorrentes dos Recebíveis, são suficientes para a realização do pagamento da parcela vincenda da Debênture. Caso o montante não seja suficiente, a Securitizadora notificará formalmente a Emissora, em até 1 (um) Dia Útil contado a partir da Data de Verificação, para que esta complemente o valor da parcela em questão, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis a partir da notificação.

4.6. Local de Pagamento: Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados mediante depósito na(s) conta(s) corrente(s) a ser(em) indicada(s) pela Debenturista, mediante aviso escrito entregue à Emissora com, no mínimo, 8 (oito) Dias Úteis de antecedência com relação à respectiva data de pagamento. Após a cessão e transferência das Debêntures, formalizada por meio do Contrato de Cessão, fica definida a conta corrente nº 27469-9, agência nº 3100, no Itau Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora, (“Conta Centralizadora”) ou outra conta que esta venha formalmente a indicar, como local de pagamento.

JUCESP  
22 11 16

4.6.1. Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a Emissão não incidirão quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos. Sem prejuízo do disposto acima, todos os tributos futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Tributos”) são de responsabilidade da Emissora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescentar aos pagamentos por ela devidos no âmbito da presente Emissão de Debêntures valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

4.7. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, inclusive por parte da Debenturista, no que se refere ao pagamento do preço de integralização, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins da presente Escritura, considera-se “Dia Útil” qualquer dia que não sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

4.8. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, inclusive na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, ficará a Emissora constituída em mora, independentemente de vir esta a receber qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte da Debenturista, de forma que a Emissora

DUCESP  
22 11 16

se compromete a pagar, durante o período em atraso sobre todos os valores devidos e não pagos em virtude desta Escritura de Emissão de Debêntures, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”):

- a) juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia; e
- b) multa moratória não compensatória de 2,00% (dois por cento), calculada sobre as quantias em atraso reajustadas.

4.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos: Sem prejuízo do disposto no item 4.7., acima, o não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou em comunicado publicado pela Emissora, com cópia para o agente fiduciário dos CRI, 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 da Remuneração e/ou Data de Vencimento.

4.10. Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário e integralizadas em moeda corrente nacional pelo Valor Nominal Unitário.

4.10.1. As Debêntures tornar-se-ão subscritas e não integralizadas pela Debenturista Inicial mediante a formalização da presente Escritura de Emissão de Debêntures, a inscrição da titularidade no livro de registro de debêntures da Emissora (“Livro de Registro de Debêntures”), e a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo II a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“Boletim de Subscrição”).

4.10.2. Nos termos a serem definidos no Contrato de Cessão, a Debenturista Inicial deverá, na mesma data em que subscrever as Debêntures, transferi-las em sua totalidade à Securitizadora, sendo certo que as Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional na data em que a totalidade dos CRI for integralizada.

4.11. Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

JUCESP  
22 11 16

4.12. Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser comunicados à Debenturista mediante o envio de *e-mail* ou correspondência por escrito, com aviso de recebimento.

4.13. Comprovação de Titularidade das Debêntures: Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Debenturista Inicial e da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures e da transferência das Debêntures, por força do Contrato de Cessão, respectivamente. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na presente Cláusula a Emissora deverá, dentro do prazo acima mencionado, apresentar à Securitizadora cópia autenticada do Livro de Registro de Debêntures e do Livro de Transferência de Debêntures, desde a primeira página (considerada como aquela onde conste a anotação de registro do respectivo livro feito pela JUCESP) até a segunda página sequencial seguinte à última anotação constante dos referidos livros.

4.14. Liquidez e Estabilização: Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.15 Movimentação da Conta Centralizadora: Até o final do pagamento de todas as Obrigações Garantidas fica estabelecido que os valores correspondentes aos pagamentos das Debêntures e dos Recebíveis serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

4.15.1. Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, conforme solicitação da Emissora, em fundos de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, administrados pelo Itau Unibanco S.A. ("Investimentos Autorizados"), sendo certo que a Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os resultados decorrentes desse investimento estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário e integrarão o patrimônio separado dos CRI.

DUCESP  
22 11 18

4.15.2. Os recursos oriundos das aplicações financeiras mencionadas no item 4.15.1., acima, integram a Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia às Obrigações Garantidas.

4.16. Utilização dos Recebíveis: Os Recebíveis depositados na Conta Centralizadora poderão ser liberados da garantia fiduciária desde que observada o pagamento da amortização programada das Debêntures, de acordo com o Anexo I da presente Escritura de Emissão de Debêntures, pela Securitizadora, de modo que tais recursos possam servir para o pagamento da amortização programada prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.17. CrITÉRIOS de Elegibilidade: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Emissora, neste ato, declara que os Recebíveis cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis atendem, cumulativamente, aos critérios de elegibilidade abaixo descritos (“CrITÉRIOS de Elegibilidade”):

- a) o respectivo Compromisso de Venda e Compra deverá ter histórico de, no mínimo, 6 (seis) meses (“Período de Apuração”);
- b) o respectivo Cliente não pode ter atrasado, mais do que 1 (uma) vez, o pagamento de alguma parcela do respectivo Compromisso de Venda e Compra por prazo superior a 90 (noventa) dias;
- c) o respectivo Cliente não pode ter atrasado, mais do que 2 (duas) vezes, o pagamento de alguma parcela do respectivo Compromisso de Venda e Compra por prazo superior a 60 (sessenta) dias e menor ou igual a 90 dias;
- d) o respectivo Cliente não pode ter atrasado, mais do que 3 (três) vezes, o pagamento de alguma parcela do respectivo Compromisso de Venda e Compra por prazo superior a 30 (trinta) dias e menor ou igual a 60 dias;
- e) os respectivos Compromissos de Venda e Compra não poderão apresentar nenhuma parcela vencida e não paga com atraso superior a 30 (trinta) dias na data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e

DUCEAP  
22 11 16

- f) os respectivos Compromissos de Venda e Compra, individualmente, deverão apresentar saldo devedor mínimo de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) na data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

4.17.1. A manutenção dos Critérios de Elegibilidade, acima mencionados, será acompanhada pelo Agente de Monitoramento, por meio do espelhamento previsto no Item 6.2. do Contrato de Cessão. Para tanto, a Emissora se obriga a enviar ao Agente de Monitoramento, até a substituição da Emissora na qualidade de administradora da carteira de recebíveis, conforme previsto no Contrato de Administração de Créditos, todas as informações, previstas no Anexo IV ao referido instrumento, relativas aos Recebíveis por ela geridos.

4.17.2. Caso quaisquer dos Recebíveis cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deixem, a qualquer momento, de atender, qualquer dos Critérios de Elegibilidade, deverá ser realizada a amortização extraordinária parcial das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, no montante correspondente ao saldo devedor dos Recebíveis que não atendam aos Critérios de Elegibilidade, nos termos do item 5.2., abaixo.

#### **CLÁUSULA QUINTA - RESGATE ANTECIPADO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA**

5.1. Resgate Antecipado: A partir da Data de Emissão e até o Dia Útil anterior à Data de Vencimento, a Emissora poderá realizar o resgate antecipado total das Debêntures (“Resgate Antecipado”), e conseqüente amortização antecipada dos CRI, na hipótese do saldo devedor dos CRI Seniores ser inferior a 10% (dez por cento) do volume total da emissão dos CRI, mediante notificação à Debenturista, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência, formalizando a data em que será realizado o Resgate Antecipado, a qual passará a valer como a Data de Vencimento das Debêntures. O Resgate Antecipado será realizado por meio do pagamento pela Emissora, com recursos próprios e/ou eventual saldo excedente depositado na Conta Centralizadora, apurado 15 (quinze) Dias Úteis antes da realização do Resgate Antecipado, da totalidade do saldo devedor atualizado das Debêntures ou o valor correspondente ao valor presente do fluxo das Debêntures trazido pela taxa de juros equivalente ao cupom da Nota do Tesouro Nacional, série B, com vencimento correspondente ao *duration* remanescente das Debêntures, calculado nos termos da fórmula descrita no item 5.1.3., abaixo, acrescido de *spread* anual de 400 (quatrocentos) pontos

DUCESP  
22 11 18

base, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, o que for maior.

5.1.1. Após o recebimento pela Debenturista da comunicação dos termos do Resgate Antecipado, a Securitizadora informará em até 15 (quinze) dias corridos o Agente Fiduciário para comunicação por este último aos titulares dos CRI do Resgate Antecipado, na forma prevista no Termo de Securitização.

5.1.2. As Debêntures resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.1.3. O *duration* mencionado no item 5.1., acima, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$D = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t} (t)}{\sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+r)^t}}$$

onde:

t = Prazo;

$C_t$  = Valor Nominal da Parcela devida no prazo;

r = Taxa de Juros Remuneratórios, de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, informada com 04 (quatro) casas decimais;

5.2. Amortização Extraordinária Compulsória: Sempre que: (i) ocorrer pré-pagamento, parcial ou total, com pelo menos 01 (um) mês de antecedência da data em que a referida parcela seria devida, de quaisquer dos Recebíveis, esse montante deverá ser reservado para a amortização extraordinária parcial das Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, no montante correspondente ao valor dos Recebíveis pagos antecipadamente; ou (ii) caso quaisquer dos Recebíveis cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis deixem, a qualquer momento, de atender, qualquer um dos Critérios de Elegibilidade, deverá ser realizada a amortização extraordinária parcial das

JUCESP  
22 11 16

Debêntures, e conseqüentemente dos CRI, observada a Cascata de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, no montante correspondente ao saldo devedor dos Recebíveis que não atendam aos Critérios de Elegibilidade (“Amortização Extraordinária Compulsória”). Os valores decorrentes das amortizações extraordinárias compulsórias supramencionadas ficarão retidos na Conta Centralizadora e aplicados nos Investimentos Autorizados até que se atinja o volume mínimo de R\$100.000,00 (cem mil reais), quando serão utilizados para a respectiva amortização extraordinária dos CRI. A Emissora e a Debenturista concordam e autorizam que qualquer Amortização Extraordinária Compulsória seja realizada na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente subsequente à data da verificação do pré-pagamento dos respectivos Recebíveis, conforme fixada no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que, para tanto, os recursos necessários para a realização da respectiva Amortização Extraordinária Compulsória deverão estar disponíveis na Conta Centralizadora com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes da data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória.

5.2.1. A amortização extraordinária dos CRI, deverá ocorrer nas datas de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente subsequente à data da verificação do pré-pagamento dos respectivos Recebíveis e/ou do não atendimento aos Critérios de Elegibilidade, conforme o caso, nos termos do item 5.2., acima, cujo valor deverá ser apurado mensalmente pela Securitizadora.

5.3. Aquisição Facultativa: A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures em Circulação (conforme definido no item 8.1., alínea “i”, abaixo), observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações e as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora. As Debêntures adquiridas pela Emissora de acordo com este item poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou serem novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476.

## CLÁUSULA SEXTA - VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado: Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão das Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis após o decurso dos prazos de cura definidos nas respectivas hipóteses de vencimento antecipado, a critério

DUCESP  
22 11 16

exclusivo da Debenturista, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo ou ainda de outros eventos de vencimento antecipado expressamente definidos nos demais Documentos da Operação (“Hipóteses de Vencimento Antecipado”):

- i) a Emissora e/ou as Cedentes deixem de cumprir, a partir da presente data, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente de qualquer dos Documentos da Operação, desde que referido inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação encaminhada pela Debenturista nesse sentido para as obrigações pecuniárias, e em 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento de notificação encaminhada pela Debenturista nesse sentido, para as obrigações não pecuniárias, sem prejuízo da incidência de multa e encargos moratórios nos termos do item 4.8., desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- ii) a Emissora não apresente à Debenturista, quando solicitado por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, quaisquer documentos comprobatórios de que os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures foram empregados ou estão disponíveis para o fim previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Emissora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;
- iii) se ficar evidenciado que os recursos obtidos por meio da integralização das Debêntures não foram aplicados no desenvolvimento dos empreendimentos citados no item 3.1., alínea “d”, acima;
- iv) se a Emissora, as Cedentes ou qualquer sociedade controlada (“Afiladas”), requererem recuperação judicial ou extrajudicial, autofalência, se tiverem sua falência decretada, se tiverem pedido de falência apresentado contra si não elidido no prazo legal, ou, ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora e/ou das Cedentes, nos termos da legislação aplicável, ou ainda se a Emissora ou as Cedentes requererem sua extinção, dissolução e liquidação;



DUCESP  
22 11 16

- v) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de quaisquer de suas disposições;
- vi) for comprovada a falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Emissora, contida em qualquer dos Documentos da Operação, que gere comprovado dano ou prejuízo para a Debenturista e/ou para os titulares dos CRI;
- vii) seja proferida e transite em julgado qualquer decisão administrativa ou judicial que reconheça que quaisquer dos Empreendimentos Alvo violou lei de zoneamento, ambientais ou de proteção do patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, descumpriu diretrizes do planejamento urbano;
- viii) houver fusão, cisão, mudança de controle, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária envolvendo a Emissora que aumente significativamente o risco de crédito da Emissora ou de seus sucessores, a critério dos titulares dos CRI, salvo se ocorridos dentro do mesmo Grupo Econômico (conforme definido a seguir), o que fica desde já permitido. Entende-se por “Grupo Econômico”, sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Emissora, sendo que “controle” tem o significado estabelecido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- ix) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelas Cedentes, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Debenturista;
- x) caso seja constatado qualquer vício, invalidade ou ineficácia na constituição de qualquer das Garantias, ou, ainda, de quaisquer garantias adicionais que venham a ser constituídas no âmbito da emissão dos CRI;
- xi) transformação do tipo societário da Emissora, conforme aplicável, sem prévia anuência da Debenturista;



JUCESP  
22 11 15

- xii) realização de redução de capital social da Emissora, com outra finalidade que não a absorção de prejuízos;
- xiii) alteração ou modificação do objeto social da Emissora, exceto se forem mantidas as atividades relacionadas ao setor de parcelamento do solo urbano;
- xiv) descumprimento de qualquer decisão administrativa ou governamental contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo regulamentar para tal obtenção, e que possa, comprovadamente, gerar um passivo individual ou agregado de valor igual ou superior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para a Emissora;
- xv) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil ou nas demais leis aplicáveis;
- xvi) se o cumprimento pela Emissora e/ou pelas Cedentes, de qualquer obrigação sua nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures ou de quaisquer outros Documentos da Operação tornar-se ilícito;
- xvii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência pela Emissora, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, dos ativos objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sem prévia e expressa autorização da Debenturista, bem como constituição ou verificação da existência de qualquer outro ônus ou gravame de qualquer natureza sobre as Garantias que não as objeto da presente operação;
- xviii) caso ocorra venda, cessão, alienação, conferência ao capital ou qualquer forma de transferência de ativos da Emissora, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, no valor individual igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Qualquer cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência pela Emissora, de ativo(s) no valor individual igual ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) deverá ser previamente comunicada à Debenturista, porém, somente será necessária a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI se a Emissora estiver inadimplente com suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;

JUCESP  
22 11 18

- xix) caso ocorra o inadimplemento e/ou o vencimento antecipado de qualquer dívida financeira da Emissora, contraídas junto a instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional - SFN;
- xx) inobservância das obrigações estabelecidas pela legislação socioambiental e criminal aplicável, bem como pelos Princípios do Equador, se aplicável, constatado por meio de sentença condenatória transitada em julgado e/ou sentença arbitral definitiva;
- xxi) existência de sentença condenatória transitada em julgado e/ou sentença arbitral definitiva referente à prática de atos pela Emissora, que importem em violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil e ao trabalho escravo;
- xxii) não-renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou Cedentes e que afete de forma significativa o regular exercício das atividades desenvolvidas, exceto se, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- xxiii) se for constatado atraso igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias corridos no cronograma físico inicial das obras do Empreendimento Aldeia que consta do Anexo III a esta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme demonstrado nos relatórios realizados e enviados mensalmente pelo Agente de Medição, conforme previsto no item 7.2.1., alínea "a" da presente Escritura de Emissão de Debêntures;
- xxiv) a ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado que esteja prevista em quaisquer dos Documentos da Operação;
- xxv) caso a condição suspensiva da Cessão Fiduciária de Recebíveis não seja baixada em até 10 (dez) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;



JUCESP  
22 11 16

6.3.1. A assembleia referida no item acima somente poderá determinar a não ocorrência de vencimento antecipado por deliberação de titulares de CRI detentores de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI Seniores, excluídos aqueles que se encontrem em poder da Emissora, da Securitizadora e/ou de suas respectivas controladas, controladoras, coligadas, demais empresas integrantes do grupo econômico da Emissora, administradores e/ou sócios de quaisquer dessas sociedades (sendo os CRI remanescentes após tais exclusões doravante designados “CRI em Circulação”).

6.3.2. Caso, por qualquer motivo, a assembleia referida no item 6.3., acima, não seja instalada nem em primeira nem em segunda convocação, a Securitizadora não deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações desta Escritura de Emissão de Debêntures, até que haja a devida instalação de uma assembleia.

6.4. Cobrança: Na hipótese de vencimento antecipado das obrigações da Emissora constantes dos instrumentos relacionados à Emissão, previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Debenturista, ou, conforme o caso, a Securitizadora, poderá adotar todas e quaisquer medidas necessárias para cobrança e recebimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive por meio da execução de garantias que sejam constituídas nos Documentos da Operação, independentemente de qualquer notificação adicional à Emissora.

6.4.1. Ocorrendo o vencimento antecipado das Debêntures, conforme item 6.1., acima, incidirão sobre os valores devidos e não pagos pela Emissora os mesmos encargos moratórios previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, calculados desde a data do vencimento antecipado até a data do cumprimento integral das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

6.5. Declaração de Vencimento Antecipado: Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, conforme aprovação em assembleia dos titulares dos CRI ou na ocorrência dos Eventos Automáticos, nos termos do item 6.2., acima, a Debenturista deverá exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido, da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização dos CRI até a data do pagamento integral do saldo devedor das Debêntures e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 15 (quinze) dias úteis contados do recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito a ser

JUCESP  
22 11 16

enviada pela Debenturista à Emissora por meio de carta protocolada no endereço constante do item 10.1., desta Escritura de Emissão de Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.8., acima.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. Obrigações da Emissora: Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

##### 7.1.1. Fornecer à Debenturista:

- (a) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (ii) declaração dos Diretores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) dentro do prazo estabelecido por legislação ou regulamentação vigente ou em até 3 (três) dias úteis após as datas de suas respectivas efetivas divulgações, o que ocorrer primeiro, cópia de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório da administração;
- (c) cópia de qualquer decisão administrativa ou sentença judicial em face da Emissora e/ou de quaisquer das Cedentes, envolvendo valor equivalente a, no mínimo, R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em até 10 (dez) dias corridos da publicação de tal decisão ou sentença judicial;
- (d) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 6.1., acima, imediatamente após o seu conhecimento;

JUCESP  
22 11 18

- (e) aplicar os recursos obtidos por meio da integralização da Debêntures única e exclusivamente na construção dos empreendimentos descritos na cláusula 3.1., alínea “d”, acima;
- (f) manter, um arquivo completo da documentação referentes aos serviços, obras e fornecimentos, com registros precisos e atualizados de todos os custos, despesas, transações financeiras, recolhimento de tributos, bem como das transações referentes a eventuais subcontratações e obrigações relacionadas com a execução das obras dos Empreendimentos Alvo. A Debenturista poderá, desde que demandado pelos titulares dos CRI, contratar um agente vistor para verificar a documentação e a Emissora deverá apresentar a documentação ao agente vistor ou à Debenturista sempre que solicitado;
- (g) assumir a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Debenturista e ao Agente de Monitoramento, seu endereço;
- (h) responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Debenturista e ao Agente de Monitoramento;
- (i) entregar os documentos que sejam, eventualmente, solicitados pela Debenturista, inclusive as suas demonstrações financeiras devidamente auditadas, mediante solicitação enviada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido, para atualização daqueles já entregues ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- (j) dar ciência desta Escritura de Emissão de Debêntures, dos demais Documentos da Operação e de seus termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (k) não transferir as suas obrigações descritas nesta Escritura de Emissão de Debêntures para terceiros sem o prévio e expresso consentimento da Debenturista;
- (l) cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes de suas atividades;

JUCESP  
22 11 18

- (m) proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (n) contratar e manter contratado o Agente de Medição, sendo que o laudo enviado relativo ao Empreendimento Aldeia deverá ser emitido mensalmente;
- (o) manter constituídas as Garantias, bem como quaisquer garantias adicionais que venham a ser constituídas no âmbito da emissão dos CRI, até o pagamento integral dos CRI; e
- (p) realizar, às suas expensas, o registro (i) do Contrato de Cessão perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (iii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

7.1.2. A Emissora deverá proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor, em especial pelo artigo 17 da Instrução CVM 476.

7.1.3. Nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora compromete-se a arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Debêntures e dos CRI, incluindo, mas não se limitando: (a) a todos os custos relativos ao registro dos CRI na CETIP; (b) ao registro e a publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditamentos, e a AGE autorizando esta Emissão, nos prazos e formas previstas nos Documentos da Operação; e (c) as despesas flat com os prestadores de serviço contratados em função da emissão dos CRI, tais como agente fiduciário dos CRI, banco liquidante, agente escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário.

JUCESP  
22 11 18

7.1.4. A Emissora deverá manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.

7.1.5. A Emissora compromete-se a não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor.

7.1.6. A Emissora compromete-se a notificar a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora, bem como sobre a ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado previstos no item 6.1., acima, na mesma data de conhecimento do evento.

7.1.7. A Emissora compromete-se a efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora.

7.1.8. A Emissora compromete-se a manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação (conforme definido no item 8.1., alínea “i”), as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, no que for aplicável.

7.1.9. A Emissora compromete-se a adotar, conforme a legislação brasileira, medidas e ações destinadas a evitar, mitigar ou corrigir danos socioambientais, à segurança e medicina do trabalho que possam vir a ser causados em razão de seu objeto social.

7.1.10. A Emissora compromete-se a submeter, na forma da lei e regulamentação aplicável, suas demonstrações financeiras a exame de auditoria independente registrada junto à CVM.

7.2. Fundo de Obras: Com vistas à conclusão das obras do Empreendimento Aldeia, o montante correspondente ao valor inicial de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), será retido dos recursos obtidos pela Emissora, por meio da integralização das Debêntures, e transferido para a Conta Vinculada (“Fundo de Obras”).

7.2.1. Os recursos depositados no Fundo de Obras serão utilizados exclusivamente para o cumprimento do cronograma de obras do Empreendimento Aldeia nos termos do Anexo III

JUCESP  
22 11 18

desta Escritura de Emissão de Debêntures, e sua liberação deverá ocorrer, mensalmente, no 05º (quinto) dias útil subsequente a entrega do relatório de medição elaborado pelo Agente de Medição à Debenturista. Para tanto, deverá ser observado o seguinte:

(a) o Agente de Medição será responsável por realizar, mensalmente, a medição das obras do Empreendimento Aldeia e enviar à Securitizadora, relatório próprio com o status das referidas obras ("Relatório de Medição de Obras"), até o 5º (quinto) dia de cada mês;

(b) o Relatório de Medição de Obras deverá contemplar as seguintes informações, individualmente, acerca do Empreendimento Aldeia: (i) percentual total e detalhado por serviço/insumos de obra executada a cada período mensal e os correspondentes valores, em reais, utilizados para a execução; (ii) comparativo entre o percentual de obra executada e o previsto, constante do cronograma de obras do Empreendimento Aldeia; (iii) evolução de obra prevista e executada, com os correspondentes valores, em reais; (iv) insumos estocados e seus correspondentes valores em reais; (v) replanejamento dos cronogramas de obras do Empreendimento Aldeia, se for o caso; (vi) previsão de aportes para os próximos períodos, em caso de replanejamento dos cronogramas de obras; e (vii) eventual atraso no cronograma físico inicial das obras do Empreendimento Aldeia, indicando o respectivo percentual de atraso em relação ao cronograma físico inicial das obras que consta do Anexo III desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(c) a liberação dos recursos depositados no Fundo de Obras pelo Banco Depositário, mediante prévia e expressa autorização da Securitizadora, deverá ocorrer, mensalmente, no 5º (quinto) dia útil subsequente ao recebimento pela Securitizadora do respectivo Relatório de Medição de Obras;

7.2.2. Não obstante o quanto disposto no item 7.2.1., acima, caso ocorra a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos do item 6.5., acima, os recursos depositados no Fundo de Obras deverão ser utilizados para a amortização dos CRI.

7.2.3. Os recursos mantidos no Fundo de Obras serão investidos pelo Banco Depositário, mediante instrução prévia e expressa da Emissora em fundo de renda fixa com classificação de baixo risco, liquidez diária e sem risco de índice, administrado/custodiado pelo Itaú Unibanco S.A.



LUCEAF  
22 11 16

votos, em segunda convocação, com exceção da modificação das condições das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures, que deverão ser deliberadas por Debenturistas que representem 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação;

(e) considerar-se-á devidamente constituída a Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem todos os Debenturistas;

(f) aplicar-se-á à assembleia dos Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades Anônimas para assembleia geral de acionistas;

(g) o presidente da Assembleia Geral de Debenturistas será eleito pela maioria dos Debenturistas presentes;

(h) as deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observado o *quorum* estabelecido nesta Escritura de Emissão de Debêntures, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas; e

(i) consideram-se “Debêntures em Circulação” as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria pela Emissora e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de *quórum*, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora; (ii) a qualquer controladora, controlada e/ou a qualquer coligada da Emissora; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

8.2. Aprovação dos Titulares dos CRI. Por se tratar de operação estruturada, previamente ao exercício do direito de voto da Debenturista, deverá ocorrer assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre referido assunto, sendo que a Debenturista, ou, conforme o caso, a Securitizadora, se compromete a exercer seu direito de voto em quaisquer decisões e/ou assembleias da qual participe nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em estrita consonância com a decisão tomada pelos titulares dos CRI. A Emissora não computará quaisquer votos da Debenturista que não esteja em consonância com a decisão dos titulares dos CRI.

↓



f

JUCESP  
22 11 15

## CLÁUSULA NONA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

9.1. Declarações: A Emissora declara e garante, conforme aplicável, à Debenturista, na data da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, que:

- (a) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (b) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a colocação das Debêntures, não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (c) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (d) esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil");
- (e) as declarações, informações e fatos contidos nos documentos da Oferta Pública Restrita em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (f) as informações da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora relativas ao último trimestre encerrado ou ao imediatamente anterior, em todo os seus aspectos relevantes, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil;

JUCESP  
22 11 18

- (g) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou qualquer controlada da Emissora;
- (h) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora, em sua condição financeira;
- (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de companhia fechada de acordo com as leis brasileiras;
- (j) cada uma de suas controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade limitada ou sociedade por ações, conforme o caso, existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;
- (k) esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da Emissora, 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, e tal obrigação não esteja subordinada a qualquer outra dívida da Emissora, que não aquelas que gozem de preferência exclusivamente por força de qualquer exigência prevista em lei;
- (l) 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 de Emissão de Debêntures ou das Debêntures, ou para a realização da Emissão;
- (m) a Emissora está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a elas aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela Emissora ou para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;

JUCESP  
22 11 16

- (n) a Emissora tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a Emissora não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;
- (o) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures 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;
- (p) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;
- (q) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (r) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são materialmente corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora;
- (s) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de suas situações econômico-financeiras ou jurídicas sua em prejuízo dos investidores das Debêntures;
- (t) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (u) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em

JUCESP  
22 11 18

conformidade com a legislação ambiental aplicável; (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora, exceto se de outra forma prevista neste instrumento, serão feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues em mãos, por serviço de *courier*, correio eletrônico ou transmissão de fax, quando do recebimento nos endereços ou números de fax constantes abaixo:

##### Para a Emissora:

###### CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed, Thera Corporate, Cidade Monções, São Paulo, SP.

CEP 04571-010

At.: Pedro Lodovici

Tel.: (11) 4096-0500

E-mail: [pedro.lodovici@cipasa.com](mailto:pedro.lodovici@cipasa.com), com cópia para: [magno.soares@cipasa.com](mailto:magno.soares@cipasa.com), [juridico@cipasa.com](mailto:juridico@cipasa.com) e [funding@cipasa.com](mailto:funding@cipasa.com).

##### Para a Debenturista Inicial:

###### CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed, Thera Corporate, Cidade Monções, São Paulo, SP.

CEP 04571-010

At.: Pedro Lodovici

Tel.: (11) 4096-0500

E-mail: [pedro.lodovici@cipasa.com](mailto:pedro.lodovici@cipasa.com), com cópia para: [magno.soares@cipasa.com](mailto:magno.soares@cipasa.com), [juridico@cipasa.com](mailto:juridico@cipasa.com) e [funding@cipasa.com](mailto:funding@cipasa.com).

JUCESP  
22 11 16

Para a Securitizadora (após a transferência das Debêntures):

**SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Rua Iguatemi, 151, 19 andar

São Paulo, CEP 01451-011

At: Livia Arbex

Telefone: (11) 3133-0362

Correio eletrônico: [securitizacao@certificadora.imb.br](mailto:securitizacao@certificadora.imb.br) / [larbex@certificadora.imb.br](mailto:larbex@certificadora.imb.br)

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico ou por fax deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

10.2. Título Executivo: Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III, do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado da Debênture, nos termos desta Escritura de Emissão.

10.3. Operação Estruturada: A presente Emissão é parte de uma operação estruturada, de forma que a presente Escritura de Emissão de Debêntures e todos os demais documentos a ela relacionados devem ser interpretados em conjunto e complementarmente, de modo que todos e quaisquer termos definidos utilizados nesta Escritura de Emissão de Debêntures que porventura não se encontrem definidos no presente instrumento, terão o significado que lhe for imputado nos demais documentos relacionados aos CRI.

40

DUCESP  
22 11 16

10.4. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Debenturista 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 de Emissão de Debêntures ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.5. Ilegalidade, Invalidez e Ineficácia: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Esta Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

10.7. Lei Aplicável: Esta Escritura de Emissão de Debêntures é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.8. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

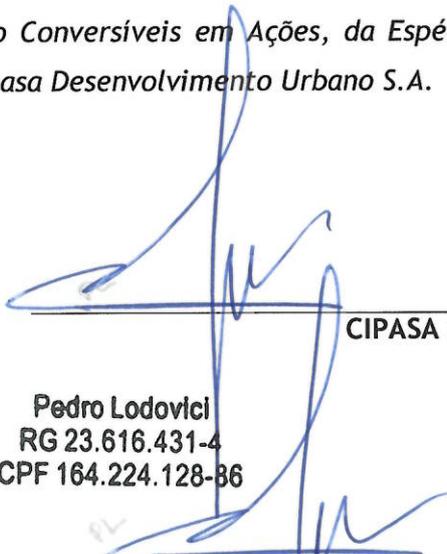
Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo - SP, 01 de novembro de 2016.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

JUCESP  
22 11 16

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

  
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. Emissora  
Pedro Lodovici  
RG 23.616.431-4  
CPF 164.224.128-86  
Ivo Szierling  
RG: 5.213.043  
CPF: 010.708.328-04

CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. Debenturista Inicial  
Pedro Lodovici  
RG 23.616.431-4  
CPF 164.224.128-86  
Ivo Szierling  
RG: 5.213.043  
CPF: 010.708.328-04

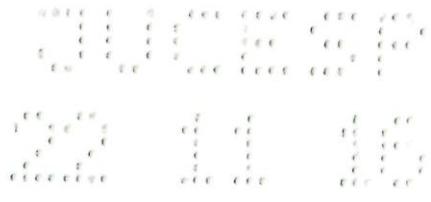
SCCI - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. Securitizadora  
Livia Arbex Endo

Testemunhas:

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

  
Nome: Fabiana Ramos Fernandes  
CPF: 27.019.359-5 SSP-SP  
RG: 148.224.268-07  
Cargo:

JUCESP  
22 NOV 2016  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÔMICO, CIÊNCIA,  
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO  
JUCESP SEDE  
DEBÊNTURE  
FLÁVIA R. BRITTO DOS SANTOS  
SECRETARIA GERAL  
ED002000-0/000  

ANEXO I

Tabela - Curva de Amortização N	Data	Taxa de amortização ("Tai")
1	25/12/16	1,6412%
2	25/01/17	2,4638%
3	25/02/17	1,8696%
4	25/03/17	1,5892%
5	25/04/17	1,5658%
6	25/05/17	1,5912%
7	25/06/17	1,4531%
8	25/07/17	1,5168%
9	25/08/17	1,5070%
10	25/09/17	1,1845%
11	25/10/17	1,4822%
12	25/11/17	1,3307%
13	25/12/17	1,2294%
14	25/01/18	1,8700%
15	25/02/18	1,1720%
16	25/03/18	1,1278%
17	25/04/18	1,3197%
18	25/05/18	1,3423%
19	25/06/18	1,2244%
20	25/07/18	1,2612%
21	25/08/18	1,3421%
22	25/09/18	1,1453%
23	25/10/18	1,5389%
24	25/11/18	1,2664%
25	25/12/18	1,2192%
26	25/01/19	1,8813%
27	25/02/19	1,2369%
28	25/03/19	1,1796%
29	25/04/19	1,3898%
30	25/05/19	1,3685%
31	25/06/19	1,2939%
32	25/07/19	1,3465%
33	25/08/19	1,4333%
34	25/09/19	1,2067%
35	25/10/19	1,6466%
36	25/11/19	1,3884%
37	25/12/19	1,3329%
38	25/01/20	2,1032%
39	25/02/20	1,3467%
40	25/03/20	1,2785%
41	25/04/20	1,5449%
42	25/05/20	1,4980%
43	25/06/20	1,4066%
44	25/07/20	1,4603%
45	25/08/20	1,4972%
46	25/09/20	1,2930%
47	25/10/20	1,8465%
48	25/11/20	1,5286%
49	25/12/20	1,4321%
50	25/01/21	2,3160%
51	25/02/21	1,4677%
52	25/03/21	1,3720%
53	25/04/21	1,6037%

N	Data	Taxa de amortização ("Tai")
53	25/04/21	1,6037%
54	25/05/21	1,6298%
55	25/06/21	1,5727%
56	25/07/21	1,5740%
57	25/08/21	1,6807%
58	25/09/21	1,4336%
59	25/10/21	2,0717%
60	25/11/21	1,7353%
61	25/12/21	1,6558%
62	25/01/22	2,6675%
63	25/02/22	1,6832%
64	25/03/22	1,6349%
65	25/04/22	1,8303%
66	25/05/22	1,9592%
67	25/06/22	1,8345%
68	25/07/22	1,8987%
69	25/08/22	2,0066%
70	25/09/22	1,7332%
71	25/10/22	2,4928%
72	25/11/22	2,0613%
73	25/12/22	2,0314%
74	25/01/23	3,2319%
75	25/02/23	2,0723%
76	25/03/23	2,0179%
77	25/04/23	2,2059%
78	25/05/23	2,2909%
79	25/06/23	2,2226%
80	25/07/23	2,3678%
81	25/08/23	2,5185%
82	25/09/23	2,1691%
83	25/10/23	3,0947%
84	25/11/23	2,6100%
85	25/12/23	2,5817%
86	25/01/24	4,1740%
87	25/02/24	2,6845%
88	25/03/24	2,6301%
89	25/04/24	2,9133%
90	25/05/24	3,1000%
91	25/06/24	3,0083%
92	25/07/24	3,1966%
93	25/08/24	3,3952%
94	25/09/24	2,9200%
95	25/10/24	4,2345%
96	25/11/24	3,5433%
97	25/12/24	3,5284%
98	25/01/25	5,6838%
99	25/02/25	3,4737%
100	25/03/25	3,3693%
101	25/04/25	3,4155%
102	25/05/25	3,3965%
103	25/06/25	3,2269%
104	25/07/25	3,3862%
105	25/08/25	3,7977%
106	25/09/25	2,9913%

N	Data	Taxa de amortização ("Tai")
107	25/10/25	4,5781%
108	25/11/25	3,8869%
109	25/12/25	3,6187%
110	25/01/26	4,3540%
111	25/02/26	3,2175%
112	25/03/26	3,6289%
113	25/04/26	4,1003%
114	25/05/26	4,3909%
115	25/06/26	4,4634%
116	25/07/26	4,3374%
117	25/08/26	4,9119%
118	25/09/26	4,0228%
119	25/10/26	6,1866%
120	25/11/26	5,7297%
121	25/12/26	5,0805%
122	25/01/27	6,7171%
123	25/02/27	4,8090%
124	25/03/27	5,3057%
125	25/04/27	5,9569%
126	25/05/27	5,8881%
127	25/06/27	6,9919%
128	25/07/27	6,3907%
129	25/08/27	7,9108%
130	25/09/27	6,2626%
131	25/10/27	10,9845%
132	25/11/27	9,4401%
133	25/12/27	8,3087%
134	25/01/28	11,0948%
135	25/02/28	8,7191%
136	25/03/28	9,3278%
137	25/04/28	11,8099%
138	25/05/28	12,4830%
139	25/06/28	17,8958%
140	25/07/28	18,4593%
141	25/08/28	19,7544%
142	25/09/28	23,3231%
143	25/10/28	56,0410%
144	25/11/28	100,0000%

CIPASA  
2016

**ANEXO II**

**Minuta do Boletim de Subscrição**

<b>DATA:</b> [•]	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 3ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.</b>	<b>Nº</b> [•]
[•] <sup>a</sup> Via		
<p>Para os fins deste boletim de subscrição de Debêntures (“<u>Boletim de Subscrição</u>”), adotam-se as definições constantes no <i>Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.</i>, firmado em 01 de novembro de 2016 pela Emissora, abaixo identificada (“<u>Escritura</u>”).</p>		
<b>EMISSIONORA</b>		
Emissora:	Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar do Edifício Thera Corporate, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53.	
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>		
Dados da Emissão		
Local	Data da Emissão	Emissão
São Paulo - SP	01/11/2016	3ª
	Série	Qtd.
	Única	[•]
	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Série
	R\$	R\$
	R\$ 1.000,00	R\$ [•]
<b>FORMA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES</b>		
<b>AMORTIZAÇÃO</b>		<b>REMUNERAÇÃO</b>
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa
Calculada com base na variação mensal do IPCA/IBGE.	Os pagamentos serão realizados em fluxo mensal, composto de juros e amortização, sendo a primeira parcela devida em 25 de dezembro de 2016, conforme tabela de juros e amortização que consta do Anexo I à Escritura de Emissão, observadas as hipóteses de amortização extraordinária compulsória, nos termos do item 5.2. da Escritura de Emissão de Debêntures.	10% (dez por cento) ao ano.
		Forma de Pagamento
		Os pagamentos serão realizados em fluxo mensal, composto de juros e amortização, sendo a primeira parcela devida em 25 de dezembro de 2016, conforme tabela de juros e amortização que consta do Anexo I à Escritura de Emissão, observadas as hipóteses de amortização extraordinária compulsória, nos termos do item 5.2. da Escritura de Emissão de Debêntures.
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>		
Forma:	Nominativa registraria, sem emissão de cédulas ou certificados, ou sem registro em sistema eletrônico de escrituração.	
Data da Escritura:	01 de novembro de 2016	
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>		
Nome, ou Denominação Social:	CPF/MF, ou CNPJ/MF:	
CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	15.022.116/0001-07	
Endereço:	Nº	Complemento:
Avenida Luis Carlos Berrini	nº 105	Torre 3, 3º andar, Ed. Thera Corporate, Bairro Cidade Monções
	Cidade:	UF:
	São Paulo	SP
		País:
		Brasil

DUCESP  
22 11 16

DEBÊNTURES SUBSCRITAS		
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR DEBÊNTURE	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[•]	R\$ [•]	R\$ [•]

**FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO**

As Debêntures serão integralizadas pela Subscritora nas mesmas datas em que ocorrerem integralizações dos certificados de recebíveis imobiliários da 23ª e da 24ª Séries da 1ª Emissão da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. ("CRI"). As integralizações serão realizadas pelo Valor Nominal Unitário, em moeda corrente nacional. Não haverá incidência de Juros Remuneratórios entre a Data de Emissão e a Data da Primeira Integralização dos CRI.

**GARANTIAS**

Para assegurar o pagamento dos valores devidos aos titulares das Debêntures, bem como todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora por meio da Escritura e suas posteriores alterações, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e o (ii) Fundo de Obras.

**ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES**

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretroatável, em relação à emissão das Debêntures, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura, a qual foi firmada de acordo com a deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 01 de novembro de 2016, realizada em observância ao disposto no artigo 59, § 1º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

O Subscritor declara ainda que concorda e tem ciência de que:

- a) a oferta, as Debêntures e a emissora não estão sujeitos ao disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, exceto quanto ao disposto no artigo 48 da referida Instrução;
- b) a distribuição das Debêntures será privada, sem a intermediação ou esforços de venda por parte de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e não serão registradas no sistema de distribuição e/ou negociação de mercado organizado ou de bolsa de valores;
- c) a subscrição das Debêntures será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Subscritor, do presente Boletim de Subscrição, sendo que o Subscritor ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições da Escritura;
- d) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição das Debêntures, sendo que o Subscritor declara que teve conhecimento dos termos da Escritura com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nas Debêntures;
- e) realizou investigação independente junto à Emissora e buscou toda a assessoria legal e financeira que entendeu como necessária para avaliação da oferta, de modo a tomar conhecimento das atividades da Emissora bem como de todos os riscos associados ao investimento que possam afetar de forma adversa os negócios, a situação financeira e/ou os resultados operacionais da Emissora, além de quaisquer outras informações relevantes, tendo realizado uma decisão fundamentada de investimento;
- f) as Debêntures que não tenham sido integralizadas até o encerramento da emissão e/ou da Oferta dos CRI serão canceladas; e
- g) não negociará, alienará ou transferirá, direta ou indiretamente, as Debêntures emitidas por meio da Escritura, ressalvadas as hipóteses de cancelamento das Debêntures previstas na Escritura.

São Paulo - SP, [•] de [•] de 2016.

\_\_\_\_\_  
CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.  
Subscritor

\_\_\_\_\_  
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.  
Emissora

JUCESP  
22 11 16

TESTEMUNHAS:

Nome: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

CPF/MF: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

CPF/MF: \_\_\_\_\_







46



ANEXO III

Cronograma da Construção do Empreendimento Aldeia

Cód. Estrutura	Descrição	Acumuladores		Replanejamento												Total Orçado		Saldo	
		Perc. (%)	Valor	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	Valor	Perc. (%)	Valor	Perc. (%)				
				Perc. (%)	Perc. (%)	Perc. (%)	Perc. (%)	Perc. (%)	Perc. (%)	Perc. (%)	Perc. (%)								
02	INFRAESTRUTURA	90,20%	24.517.177,12	1,60%	1,05%	1,07%	0,14%							25.502.723,86	9,80%	985.546,74			
02.01	TERRAPLENAGEM	98,38%	8.557.871,97	1,62%										8.699.041,14	1,62%	141.169,17			
02.02	SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL	99,09%	2.059.373,16	0,29%	0,29%	0,32%								2.078.369,84	0,91%	18.996,68			
02.03	GUIAS E SARJETAS	92,81%	912.489,65	2,32%	2,32%	2,55%								983.205,72	7,19%	70.716,07			
02.04	SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL	87,79%	1.600.080,17	3,94%	3,94%	4,33%								1.822.593,05	12,21%	222.512,88			
02.05	SISTEMA DE COLETA DE ESGOTOS	97,95%	2.014.003,83	1,02%	1,02%									2.056.129,77	2,05%	42.125,94			
02.06	REDE ELÉTRICA	100,00%	4.631.500,00											4.631.500,00	0,00%	-			
02.07	PAVIMENTAÇÃO	94,03%	4.147.258,98	1,92%	1,92%	2,12%								4.410.416,92	5,97%	263.157,94			
02.08	PASSEIO E VIELAS	86,97%	566.600,36	4,20%	4,20%	4,62%								651.467,42	13,03%	84.867,06			
02.09	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	16,47%	27.999,00	20,13%	20,13%	22,14%	21,13%							170.000,00	83,53%	142.001,00			
03	PAISAGISMO LEGAL E ORNAMENTAL	43,83%	480.742,40	2,97%	2,97%	3,26%								529.430,00	56,17%	48.687,60			
03.01	Paisagismo Legal	90,80%	480.742,40	2,97%	2,97%	3,26%								529.430,00	9,20%	48.687,60			
04	OBRAS CIVIS	77,07%	7.045.672,04	6,27%	3,76%	4,13%	3,94%							8.602.415,94	22,93%	1.556.743,90			
04.01	FECHAMENTO	91,76%	2.412.165,30	8,24%										2.628.726,22	8,24%	216.560,92			
04.02	OBRAS CIVIS	77,57%	4.633.506,74	5,41%	5,41%	5,95%	5,68%							5.973.689,72	22,43%	1.340.182,98			
05	OBRAS COMPLEMENTARES	76,63%	3.939.646,92	3,04%	3,04%	3,35%								4.350.436,20	23,37%	410.789,28			
05.01	CONTENÇÃO	89,11%	3.361.380,42	3,51%	3,51%	3,86%								3.772.169,70	10,89%	410.789,28			
05.02	TRAVESSIA	100,00%	578.266,50	0,00%										578.266,50	0,00%	-			



JUCESP  
22 11 18

**ANEXO IV**  
**Relação de Afiliadas**

<b>AFILIADAS</b>	
<b>Razão</b>	<b>C.N.P.J.</b>
Alphaville Nova Esplanada 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.315.444/0001-93
C&I Partners Prestadora de Serviços S.A.	17.790.060/0001-58
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.756.481/0001-25
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.022.116/0001-07
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda. (Em processo de distrato)	18.004.548/0001-75
Cipasa Ananindeua ANA1 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	09.093.852/0001-45
Cipasa Antúrio Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	23.131.647/0001-58
Cipasa Araça Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	19.724.884/0001-55
Cipasa Araçarana Agroflorestal Ltda. (Prateleira)	20.786.235/0001-68
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.021.982/0001-75
Cipasa Argos Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	24.292.460/0001-07
Cipasa Atenas Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	24.292.580/0001-04
Cipasa Aurora Agroflorestal Ltda. (Prateleira)	20.786.244/0001-59
Cipasa Azinheira Agroflorestal Ltda. (Prateleira)	20.801.873/0001-00
Cipasa Barra dos Coqueiros COQ 1-1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.139.895/0001-45



Handwritten signature in blue ink.

2016  
22 11 16

Cipasa Barreiras Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Em processo de distrato)	19.875.659/0001-10
Cipasa Bauru BAU1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.218.275/0001-00
Cipasa Bela Vista BEL1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.021.591/0001-86
Cipasa Biguá Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	18.476.027/0001-10
Cipasa Bonfim Paulista BFM2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.747.102/0001-30
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.779.582/0001-60
Cipasa Cachoeiro de Itapemirim CAC2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.190.710/0001-50
Cipasa Camaçari CRI 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.798.830/0001-46
Cipasa Campinas Alto de Santa Maria CAM4-1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Em processo de distrato)	17.548.293/0001-49
Cipasa Campinas STZ1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.998.644/0001-49
Cipasa Campinas ZT Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22.892.043/0001-61
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.097.280/0001-26
Cipasa Campo Grande CPG2-1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.913.784/0001-04
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.259/0001-74
Cipasa Castória Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	24.102.314/0001-63
Cipasa Caucaia CAU1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.885.400/0001-50
Cipasa Caucaia Sítio Poço CAU2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.875.658/0001-75
Cipasa Cerejeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	23.132.286/0001-64



JUCESP  
22 11 16

Cipasa Dardânia Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	24.187.591/0001-16
Cipasa Delfos Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	24.187.598/0001-38
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	05.262.743/0001-53
Cipasa Edessa Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	24.187.579/0001-01
Cipasa Estrelícia Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	23.217.926/0001-39
Cipasa Eusébio EUS1-1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.131.612/0001-19
Cipasa Feira de Santana Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Em processo de distrato)	18.756.508/0001-80
Cipasa FOR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.909.612/0001-05
Cipasa Gardênia Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	23.247.332/0001-70
Cipasa Guara Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.278.209/0001-99
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.031.633/0001-34
Cipasa Guarulhos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.027.728/0001-02
Cipasa Juiz de Fora JDF1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.090.614/0001-89
Cipasa Jundiaí JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.243/0001-61
Cipasa Juriti Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	18.475.865/0001-70
Cipasa KST Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.985.359/0001-20
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.091.271/0001-00
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.760.225/0001-50

SECRETARIA DE ECONOMIA  
22 11 16

Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.289/0001-80
Cipasa Marília MAR3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.998.427/0001-59
Cipasa Mistras Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	17.907.194/0001-06
Cipasa Nova Iguaçu NIG2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.785.623/0001-82
Cipasa Nova Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.513.130/0001-35
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.204/0001-64
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.291/0001-50
Cipasa Parauapebas PAR4 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.913.807/0001-80
Cipasa Parauapebas V Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Em processo de distrato)	18.054.363/0001-75
CIPASA PART DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	13.919.798/0001-11
Cipasa Pelotas PEL1 SPE Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.299/0001-16
Cipasa Petrolina PET1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.091.319/0001-72
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.511.605/0001-51
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.746.846/0001-30
Cipasa Piracicaba Três Irmãos PIR2-1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	20.468.797/0001-63
Cipasa Pitangui PIT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.315.764/0001-43
Cipasa Pitangui PIT2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.021.613/0001-08
Cipasa Pitiguari Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	18.565.205/0001-80

UNESP  
2011

Cipasa Ponta Grossa pon1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.054.397/0001-60
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.315.770/0001-09
Cipasa Porto Alegre POR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.166.326/0001-11
Cipasa Porto Alegre POR2 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	22.083.873/0001-48
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.400.466/0001-51
Cipasa Pouso Alegre POU1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.286/0001-47
Cipasa Rio Branco RBS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	20.513.119/0001-75
Cipasa Rio das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	16.798.851/0001-61
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.021.600/0001-39
Cipasa Rio Grande IBO2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.166.253/0001-68
Cipasa S.J. Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.247/0001-40
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.719.748/0001-04
Cipasa Santa Luzia Agroflorestal Ltda. (Prateleira)	18.756.428/0001-24
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	07.681.721/0001-53
Cipasa Sant'ana Agroflorestal Ltda. (Prateleira)	20.121.140/0001-25
Cipasa São Bento SBT3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.548.203/0001-10
Cipasa São Leopoldo SLP1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.315.767/0001-87
Cipasa Seriema Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	18.483.708/0001-06



UNEP  
21 16

Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.913.655/0001-16
Cipasa Serviços Ltda.	17.548.206/0001-53
Cipasa Sítio Soldado SLD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.841.052/0001-19
Cipasa Sumaré STZ2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.833.191/0001-09
Cipasa Tangará Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	18.475.884/0001-04
Cipasa Taubaté TAU1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.596.723/0001-60
Cipasa Teresina TRP1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	19.166.369/0001-05
Cipasa Teresina TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	17.091.293/0001-62
Cipasa Téspias Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	24.102.323/0001-54
Cipasa Várzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.647.517/0001-44
Cipasa Várzea Grande VAR1-2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	24.554.555/0001-43
Cipasa Vigo Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (Prateleira)	18.913.796/0001-39
Cipasa Vila Velha VIL1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.031.622/0001-54
Cipasa VIN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	23.447.026/0001-88
Cipasa Vitória VDC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	14.760.211/0001-37
Consórcio Alphaville Cotia	07.875.714/0001-92
Consórcio Alphaville São Camilo	09.336.590/0001-00
Consórcio Alphaville Votorantim	07.875.980/0001-15



SECRETARIA DE SAÚDE  
2011

Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	03.495.368/0001-66
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio	04.009.512/0001-70
Consórcio de Urbanização Agrigento	10.302.880/0001-04
Consórcio de Urbanização Araraquara	11.268.096/0001-90
Consórcio de Urbanização Atibaia II	08.988.965/0001-46
Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista	11.018.171/0001-64
Consórcio de Urbanização Canoas	14.221.281/0001-17
Consórcio de Urbanização Carmela	08.284.030/0001-89
Consórcio de Urbanização Cipasa J&F	22.705.682/0001-70
Consórcio de Urbanização Colinas de Aruã	01.409.344/0001-11
Consórcio de Urbanização Itupeva	08.784.643/0001-85
Consórcio de Urbanização Jandira	03.273.160/0001-00
Consórcio de Urbanização Jundiá	08.283.958/0001-49
Consórcio de Urbanização Novo Horizonte	08.373.514/0001-02
Consórcio de Urbanização Paulínia III	09.487.666/0001-90
Consórcio de Urbanização Piracicaba	09.645.384/0001-74
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	20.884.361/0001-55
Consórcio de Urbanização Rio Preto III	06.041.312/0001-20



Handwritten signature in blue ink.

JUCESP  
22 11 15

Consórcio de Urbanização Roseira	05.027.673/0001-59
Consórcio de Urbanização Salto	09.366.268/0001-16
Consórcio de Urbanização Salto II	19.173.725/0001-00
Consórcio de Urbanização Santa Cruz	05.461.338/0001-64
Consórcio de Urbanização Santa Helena	08.283.965/0001-40
Consórcio de Urbanização Santa Petronila	08.284.089/0001-77
Consórcio de Urbanização São Bento	04.936.552/0001-67
Consórcio de Urbanização São Lucas	00.873.276/0001-84
Consórcio de Urbanização Sumaré	03.064.125/0001-73
Consórcio Haras Terra Branca	08.049.656/0001-00
Consórcio Sítio Ribeirão	07.427.788/0001-66
Dome Comercial Consultores Integrados Ltda.	18.912.871/0001-47
Dome Consultores Integrados Ltda.	15.304.577/0001-64
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	09.631.907/0001-23
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	09.631.900/0001-01
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	09.631.884/0001-57
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	09.656.296/0001-78
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	09.656.309/0001-09



UNESP  
22 11 15

Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	09.631.827/0001-78
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	09.631.911/0001-91
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários CPE S.A.	09.631.906/0001-89
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	10.989.190/0001-75
Marsala Incorporação SPE S.A.	09.040.322/0001-39
Nova Colorado S.A.	14.551.839/0001-22
Novavida II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.651.164/0001-56

