

2008
15 12 15



JUCESP PROTOCOLO
2.268.527/16-5



ESCRITURA PARTICULAR DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476/09, DA CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Por este instrumento, as Partes abaixo qualificadas ("Partes"):

I. CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, 3º andar, Ed. Corporate, Cidade Monções, CEP: 04571-010, São Paulo – SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 05.262.743/0001-53 ("Emissora");

II. SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante referidas conjuntamente como "Partes";

III. REC CIPASA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.855.419/0001-04, com seus atos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300386612, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus Diretores, **Angel David Ariaz**, norte americano, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE n.º V333200-N e inscrito no CPF/MF sob o n.º 228.295.328-21; e, **Jorge Carlos Nuñez**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG n.º 53.763.945-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 212.805.468-68 ("REC CIPASA");

IV. SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, n.º 105, Edifício Thera Office, Conjunto 705 e 706, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 21.976.286/0001-15, neste ato representada por seu titular, Sérgio



[Handwritten signature]

DUPLICATA
15 10 15

Villas Bôas Pereira, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 10.622.603 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 072.140.258-50 ("SVB");

V. **MAZAL PARTICIPAÇÕES - EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Morás, n.º 696, apartamento 21, Alto de Pinheiros, CEP 04534-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 21.987.005/0001-20, neste ato representada por seu titular, Ivo Sztlerling, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG n.º 5.213.043 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 010.708.328-04 ("MAZAL");

VI. **PL PARTICIPAÇÕES - EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, n.º 105, Edifício Thera Corporate, 3º andar, Bairro Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 21.986.843/0001-89, neste ato representada por seu titular, Pedro Lodovici, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 23.616.431-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 164.224.128-86 ("PL");

VII. **LRS PARTICIPAÇÕES - EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gaivota, n.º 886, apartamento 122, Moema, CEP 04522-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 21.986.944/0001-50, neste ato representada por seu titular, Luiz Roberto Stucchi, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 14.600.709-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 289.253.038-50 ("LRS"); e

VIII. **PROSPERITAS III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, fundo de investimento privado inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.720.606/0001-18, neste ato representado por sua administradora HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 510, 7 andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.539.353/0001-52 ("Prosperitas");

Sendo a REC CIPASA, SVB, MAZAL, PL, LRS e a Prosperitas doravante referidas conjuntamente como "Garantidoras";

celebram a presente "Escritura Particular da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, em 2 (duas) Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM n.º 476/09, da CIPASA DESENVOLVIMENTO

JUCESP
15 10 16

URBANO S.A.", doravante denominada simplesmente "Escritura", nos termos e condições abaixo aduzidos:

CLÁUSULA I. AUTORIZAÇÃO

1.1 A presente Escritura é firmada mediante a prévia autorização dos acionistas da Emissora, conforme deliberado em sede de Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 1º de dezembro de 2016 ("Autorização"), nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404/76 ("Lei das S.A.").

CLÁUSULA II. REQUISITOS

2.1 A Emissão, conforme definida abaixo, e a distribuição pública com esforços restritos de colocação ("Oferla Restrita"), nos termos da Instrução n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, da Comissão de Valores Mobiliários, e alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 476/09" e "CVM"), serão realizadas com observância dos seguintes requisitos:

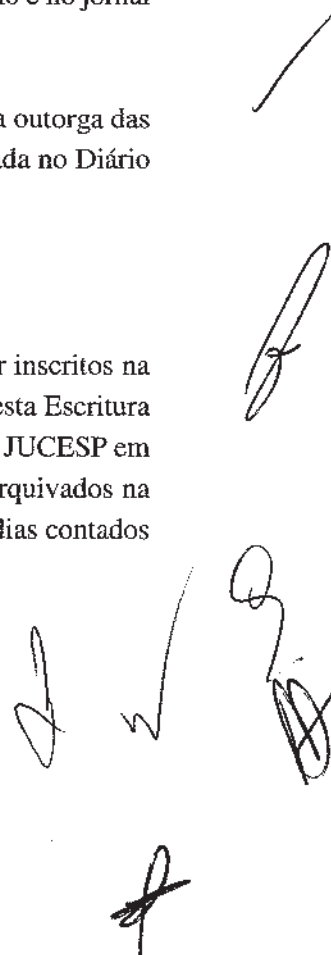
2.1.1 Arquivamento e Publicação da Deliberação Societária

2.1.1.1 A Autorização será devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia", conforme disposto no artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.1.2 A ata de Assembleia Geral Extraordinária que aprovar a outorga das Garantias deverá ser arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia", conforme o caso.

2.1.2 Inscrição e Registro da Escritura

2.1.2.1 Esta Escritura e seus eventuais aditamentos deverão ser inscritos na JUCESP, conforme disposto do artigo 62, inciso II, da Lei das S.A.. Vias originais desta Escritura e de eventuais aditamentos deverão ser enviados pela Emissora para arquivamento na JUCESP em até 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura e, uma vez devidamente arquivados na JUCESP, deverão ser enviadas pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias contados da data do respectivo arquivamento.



SECRETARIA DE ECONOMIA
FISCAL

2.1.3 Dispensa de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

2.1.3.1 A presente Emissão (conforme definido adiante) está automaticamente dispensada de registro de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476/09, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

2.1.4 Dispensa de Registro na ANBIMA

2.1.4.1 Conforme dispõe o artigo 25, § 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, a Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1 Objeto Social da Emissora

3.1.1 A Emissora tem por objeto social:

- (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) a prestação de 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.

3.2 Número da Emissão

3.2.1 Esta é a 4ª (quarta) emissão pública de debêntures da Emissora ("Emissão").

DEBÊNTURES

3.3 Número de Séries

3.3.1 A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

3.4 Montante da Emissão

3.4.1 O montante total da Emissão será de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida abaixo), sendo cada uma das séries no valor de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de Reais).

3.5 Quantidade de Debêntures

3.5.1 Serão emitidas 800 (oitocentas) debêntures ("Debêntures").

3.6 Banco Mandatário e Instituição Depositária

3.6.1 As funções de banco mandatário e de instituição depositária serão exercidas pelo Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.820.817/0001-09 ("Banco Mandatário" ou "Instituição Depositária", conforme o caso).

3.7 Destinação dos Recursos

3.7.1 Os recursos captados por meio da Oferta Restrita serão utilizados pela Emissora para o reforço do capital de giro, a alteração e liquidação de determinadas dívidas atualmente existentes da Emissora e para a realização de investimentos orientados à expansão dos negócios da Emissora.

3.8 Registro na CETIP

3.8.1 As Debêntures serão registradas para (i) distribuição primária através do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"); e (ii) negociação secundária no SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), sendo a distribuição e as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.



COPIA
DE
10/03/2010

3.8.2 Não obstante o disposto no item anterior, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Profissionais (conforme definido abaixo) de acordo com o disposto no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476/09, depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, e desde que cumpridas as exigências dispostas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476/09.

3.8.3 Consideram-se “Investidores Profissionais” aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 554/14”), observado o disposto na Instrução CVM n.º 476/09 e na presente Escritura, incluindo, mas não se limitando a (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de Reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; e (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

3.9 Colocação e Procedimento de Distribuição

3.9.1 A colocação das Debêntures deverá ser efetuada dentro do prazo de distribuição estabelecido pela Instrução CVM n.º 476/09 e no Contrato de Colocação.

3.9.2 As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, com intermediação do Socopa Sociedade Corretora Paulista, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.285.390/000-40 (“Coordenador Líder”), e serão destinadas exclusivamente à subscrição por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais, observado o estabelecido no artigo 3º da Instrução CVM n.º 476/09, bem como os termos e condições do “Instrumento Particular de Colocação com Esforços Restritos de Debêntures Simples, com Garantia Real e Fidejussória, em 2 (duas) Séries, da 4ª (Quarta) Emissão Pública da CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.”, a ser celebrado entre Socopa Sociedade Corretora Paulista e a Emissora (“Contrato de Colocação”).

COPIA
15 10 16

3.9.3 O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM n.º 476/09, conforme previsto no Contrato de Colocação. Para tanto, o Coordenador Líder poderá procurar, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM n.º 554/14, e observado o disposto nos artigos 3º e 4º da Instrução CVM n.º 476/09 ("Investidores Profissionais"), sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.9.3.1 As Partes comprometem-se a não realizar a busca de investidores através de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

3.9.3.2 O volume da Emissão e da Oferta Restrita não poderá ser aumentado em nenhuma hipótese.

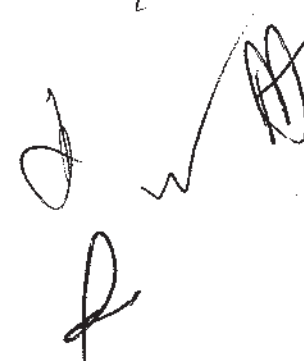
3.9.3.3 A Emissora obriga-se a: (i) não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Restrita a qualquer investidor, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e (ii) informar ao Coordenador Líder até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento de contato de potenciais investidores que venham a manifestar seu interesse na Oferta Restrita.

3.9.3.4 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez e não será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures.

3.9.3.5 Serão atendidos os clientes Investidores Profissionais do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Debêntures, tendo em vista a relação do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores Profissionais, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder.

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

3.9.3.7 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Emissão.



SECRETARIA
DE ECONOMIA
FISCAL

eletronicamente no SND terão sua titularidade comprovada pelo extrato em nome dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”) emitido pela CETIP.

4.1.6 *Conversibilidade e Permutabilidade*

4.1.6.1 As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza.

4.1.7 *Espécie*

4.1.7.1 As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei n.º 6.404/76.

4.2 *Subscrição*

4.2.1 *Prazo de Subscrição*

4.2.1.1 As Debêntures poderão ser subscritas a qualquer tempo, dentro do prazo de distribuição pública, conforme item 3.9.1 acima.

4.2.2 *Preço de Subscrição*

4.2.2.1 O preço de subscrição das Debêntures será seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, conforme definido abaixo, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização.

4.3 *Integralização e Forma de Pagamento*

4.3.1 As Debêntures emitidas na série 1 desta Emissão serão integralizadas até 15 de dezembro de 2016 enquanto as Debêntures emitidas na série 2 desta Emissão serão integralizadas até 31 de janeiro de 2017.

4.4 *Direito de Preferência*

4.4.1 Não há qualquer direito de preferência na subscrição das Debêntures.

SECRETARIA
DE ECONOMIA

n = número total de números-índices considerados na atualização monetária de cada uma das Debêntures, sendo " n " um número inteiro;

NI_k = valor do Índice de Correção do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês " k ";

dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preços, sendo " dup " um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo " dut " um número inteiro.

4.6.1.1. A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a esta Escritura ou qualquer outra formalidade.

4.6.1.2. Os fatores resultantes das expressões abaixo são considerados 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 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

4.6.1.3. Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente. O Índice de Correção deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

4.6.2. Sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, atualizado pela atualização monetária, incidirão juros remuneratórios de 12% ao ano (doze por cento ao ano), base

252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures desde a Data de Emissão ou a última data de pagamento de juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os Juros da serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário dos juros devidos em cada data de pagamento de juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Para fins de esclarecimento, os juros acruados e não pagos durante os 12 (doze) meses de carência serão incorporados ao Saldo Devedor das debentures ("Data de Incorporação dos Juros"). O primeiro pagamento de juros ocorrerá no 13º mês após a emissão;

VNa = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, atualizado pela atualização monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator Juros = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

taxa = taxa de juros de 12% (doze por cento) ao ano; e

DP = número de dias úteis entre a Data de Incorporação dos Juros ou a data de pagamento dos juros imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

4.6.2.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Índice de Correção não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último Índice de Correção divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e/ou os Debenturistas, quando da divulgação posterior do Índice de Correção.

4.7 Resgate Antecipado Facultativo; Repactuação e Prêmio

4.7.1. Não será aplicável às Debêntures qualquer tipo de repactuação ou prêmio. Quanto ao Resgate antecipado, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente as Debêntures (i) a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês da Data de emissão, mediante o pagamento de multa de 2% (dois por cento) linearmente decrescente até a Data de Vencimento; ou (ii) na hipótese de encerramento do Prosperitas, substituição/destituição da gestora do Prosperitas e/ou desinvestimento relacionado à venda direta ou indireta dos objetos dos contratos de garantia relacionados à essa Escritura, em qualquer caso deste item (ii), sem aplicação de multa ou observância de prazo mínimo.

4.8 Amortização Programada

4.8.1 Após decorrido um prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses contado da Data de Emissão, o valor das Debêntures será amortizado em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, corrigidas e remuneradas conforme estabelecido nesta Escritura, as quais, contadas a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, serão liquidadas nas datas e valores aduzidos na tabela abaixo:

Percentual de Amortização (em relação ao Valor Nominal Unitário na Data de Incorporação dos Juros)	Data de Pagamento
2,77777778%	1º de janeiro de 2019
2,77777778%	1º de fevereiro de 2019
2,77777778%	1º de março de 2019
2,77777778%	1º de abril de 2019
2,77777778%	1º de maio de 2019
2,77777778%	1º de junho de 2019

2020-07-15 12:15

2,77777778%		1º de julho de 2019
2,77777778%		1º de agosto de 2019
2,77777778%		1º de setembro de 2019
2,77777778%		1º de outubro de 2019
2,77777778%		1º de novembro de 2019
2,77777778%		1º de dezembro de 2019
2,77777778%		1º de janeiro de 2020
2,77777778%		1º de fevereiro de 2020
2,77777778%		1º de março de 2020
2,77777778%		1º de abril de 2020
2,77777778%		1º de maio de 2020
2,77777778%		1º de junho de 2020
2,77777778%		1º de julho de 2020
2,77777778%		1º de agosto de 2020
2,77777778%		1º de setembro de 2020
2,77777778%		1º de outubro de 2020
2,77777778%		1º de novembro de 2020
2,77777778%		1º de dezembro de 2020
2,77777778%		1º de janeiro de 2021
2,77777778%		1º de fevereiro de 2021
2,77777778%		1º de março de 2021

9

6

Handwritten signatures and marks.

4.9.2 Prorrogação dos Prazos

4.9.3 Encargos Moratórios

4.9.4 Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.10 Publicidade

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E FINANÇAS

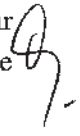
4.10.1 Todos os anúncios, avisos e demais atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Debenturistas serão publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na forma de aviso e quando exigido pela legislação, e no jornal "O Dia", observado o estabelecido no artigo 289 da Lei n.º 6.404/76 e as limitações impostas pela Instrução CVM n.º 476/09 em relação à publicidade da oferta pública das Debêntures com esforços restritos de distribuição e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação em 5 (cinco) dias úteis contados da data da sua realização.

4.11 Garantias Reais

4.11.1 Em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias da Emissora para com as Debêntures nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e das demais leis e regulamentos aplicáveis, (i) a Emissora outorga aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, uma promessa de cessão fiduciária de recebíveis futuros relacionados às subsidiárias da Emissora (conforme identificados na respectiva promessa de cessão fiduciária, representantes de 220% (duzentos e vinte por cento) da operação das subsidiárias da Emissora ("Promessa de Cessão Estoque"); (ii) a REC CIPASA, SVB, MAZAL, PL e LRS, na qualidade de acionistas titulares da totalidade das ações ordinárias que integram o capital social da Emissora, alienam fiduciariamente as ações ordinárias do capital social da Emissora; (iii) o Prosperitas outorga aos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, uma promessa de cessão fiduciária dos recebíveis futuros relacionados aos projetos listados e descritos na respectiva promessa de cessão fiduciária ("Projetos") ("Promessa de Cessão FIP") ("Garantias Reais").

4.11.1.1. As Partes concordam que, caso não tenha ocorrido a Realização dos recebíveis futuros referidos no item "i" da Cláusula 4.12.1 acima em montante equivalente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Valor da Emissão ("Parcela Garantida"), nos termos da promessa de cessão fiduciária, até o 25º (vigésimo quinto) mês contado da Emissão das Debêntures, a Emissora deverá, obrigatoriamente, mas a seu critério, escolher entre: (a) efetuar um pagamento, no prazo de até 12 (doze) dias úteis, na forma de amortização parcial antecipada das Debêntures, aos Debenturistas, de modo que o saldo devedor seja reduzido proporcionalmente para que Parcela Garantida corresponda a 50% (cinquenta por cento) de seu valor; ou (b) aumentar o Índice da remuneração em um ponto percentual, passando, portanto e a partir de então, a ser de 13% (treze por cento) ao ano, *pro rata temporis*.






4.11.1.2. As Partes concordam que, caso não tenha ocorrido a Realização dos recebíveis futuros referidos no item “i” da Cláusula 4.12.1 acima em montante equivalente a 100% (cem por cento) do Valor de Emissão (“Valor Garantido”) nos termos da promessa de cessão fiduciária, até o 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Emissão das Debêntures, a Emissora deverá, obrigatoriamente, mas a seu critério, escolher entre: (a) efetuar um pagamento, na forma de amortização parcial antecipada das Debêntures, aos Debenturistas, de modo que o saldo devedor seja reduzido proporcionalmente para que o saldo das Debêntures corresponda ao Valor Garantido; ou (b) aumentar o Índice da remuneração em um ponto percentual, ou seja, passando, portanto e a partir de então a ser de 13% (treze por cento) ao ano, *pro rata temporis*, caso tenha sido cumprida a Cláusula 4.11.1, ou tenha sido escolhida a opção “a” em hipótese de descumprimento da referida cláusula; ou para 14% (quatorze por cento) ao ano, *pro rata temporis*, caso tenha sido descumprida a Cláusula 4.11.1, ou tenha sido escolhida a opção “b” em hipótese de descumprimento da referida cláusula.

4.11.2. As Partes esclarecem que as medições de recebíveis tratadas nas Cláusulas 4.11.1.1 e 4.11.1.2 acima deverão considerar e deduzir os montantes eventualmente depositados na Conta de Movimentação Restrita (conforme definição constante na Promessa de Cessão FIP).

4.12 Garantia Fidejussória

4.12.1 Ainda em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias da Emissora para com as Debêntures nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e das demais leis e regulamentos aplicáveis, o Prosperitas presta fiança em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se como fiador e responsável solidário pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos da presente Escritura, conforme os termos e condições abaixo delineados (“Garantia Fidejussória” e em conjunto com as Garantias Reais, “Garantias”).

4.12.2 O Prosperitas declara-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiador e pagador, de forma solidária, do valor total da dívida da Emissora oriunda das Debêntures desta Emissão, nos termos da presente Escritura e em conformidade com o artigo 818 do Código Civil.

4.12.3 O valor da fiança ora prestada pelo Prosperitas é limitado ao valor total das obrigações da Emissora sob as Debêntures, que inclui: (i) o Valor Nominal Unitário das

Debêntures, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, calculados nos termos desta Escritura, bem como (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive honorários do Agente Fiduciário e as despesas judiciais e verbas indenizatórias, quando houver ("Valor Garantido").

4.12.4 O Valor Garantido será pago pelo Prosperitas, de forma solidária podendo o Agente Fiduciário exigir o Valor Garantido do Prosperitas, em até 12 (doze) dias úteis contados da data do recebimento de notificação por escrito do Agente Fiduciário ao Prosperitas, em qualquer hipótese independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações sob as Debêntures. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pelo Agente Fiduciário após a ocorrência de falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura ou quando do vencimento antecipado das Debêntures. O pagamento deverá ser realizado segundo os procedimentos estabelecidos nesta Escritura e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário.

4.12.5 O Prosperitas expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 834, 835, 836, 837 e 839 do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil.

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

4.12.7 O Prosperitas sub-rogar-se-a nos direitos dos Debenturistas caso venha a honrar, total ou parcialmente, a fiança objeto do presente item, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ele honrada.

4.12.8 A presente fiança entra em vigor da Data de Emissão e permanecerá válida em todos os seus termos, expirando, independentemente de notificação ao Agente Fiduciário, com o pagamento integral do Valor Garantido, sendo certo que somente a partir de tal data o Prosperitas estará desobrigado de efetuar qualquer pagamento relativo a esta Escritura.

4.12.9 O Prosperitas, desde já, reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do Valor Garantido.

30/03/2023
15:10:16

5. VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1 Vencimento Antecipado

5.1.1 O Agente Fiduciário poderá, conforme previamente aprovado em assembleia de debenturistas, declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, observado o disposto nos itens 5.1.1.1 e 5.1.1.2 abaixo, todas as obrigações objeto da Escritura e exigirá da Emissora o imediato pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário ainda não amortizado, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na presente cláusula ("Eventos de Vencimento Antecipado").

5.1.1.1 A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado abaixo listados, não sanados em 7 (sete) dias na hipótese de obrigação pecuniária ou em 30 (trinta) dias na hipótese de obrigação não pecuniária, ensejará a declaração, pelo Agente Fiduciário, do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emissora constantes desta Escritura, hipótese em que o Agente Fiduciário exigirá da Emissora o imediato pagamento do saldo devedor do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento, dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, mediante comunicação escrita à Emissora neste sentido, nos termos do item 5.1.2 abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) Descumprimento de quaisquer avenças e/ou termos e condições estabelecidos nesta Escritura;
- (ii) Transferência de controle da Emissora;
- (iii) Não apresentação dos Laudos de Avaliação e/ou do Relatório de Endividamento nos termos e prazos da Cláusula 6.3 desta Escritura; e
- (iv) Caso a relação entre o *Equity Value* da soma dos Projetos, considerando o valor apurado nos Laudos de Avaliação, e o valor de endividamento conforme refletido no

PROSPERITAS
S.A.

Relatório de Endividamento, seja inferior a 2,3 vezes o valor do saldo devedor das Debêntures. Para os fins desta cláusula, "Equity Value" deverá significar o resultado do cálculo entre: (a) valor total dos Projetos, acrescido de todos os investimentos, caixa e equivalentes de caixa; **menos** (b) o valor da totalidade do endividamento refletido no Relatório de Endividamento.

5.1.1.2 As Partes reconhecem e concordam, com relação ao item (iv) da Cláusula 5.1.1.1 acima, que os valores eventualmente retidos na Conta de Movimentação Restrita deverão ser considerados para definição do valor total tratado no subitem (a) de referido item (iv) para fins de definição da razão ali estabelecida.

5.1.1.3 As Partes reconhecem e concordam, ainda com relação ao item (iv) da Cláusula 5.1.1.1 acima, que o evento de vencimento antecipado não será aplicável nas seguintes hipóteses: **(a)** caso não tenham sido contratados novos endividamentos pelo Prosperitas e suas subsidiárias (conforme listados no Anexo 6.3.2) além daqueles já refletidos no Anexo 10.1 (xxii) abaixo; ou **(b)** se contratados novos endividamentos, os mesmos não levem à redução da razão acima acordada nos termos da Cláusula 5.1.1 (iv); ou **(c)** caso eventual variação da razão entre o valor de mercado e o valor de endividamento dos Projetos seja decorrente de desvalorização do valor de mercado dos Projetos, conforme apontado nos Laudos de Avaliação.

5.1.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos no item 5.1.1.1 acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas, nos prazos previstos nesta Escritura.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E GARANTIDORAS

6.1 A Emissora e as Garantidoras adicionalmente se obrigam a:

(i) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de, no máximo, 150 (cento e cinquenta) dias contados do término de cada exercício social, **(1)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; **(2)** declaração do Diretor Presidente da Emissora de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas nesta Escritura; e

(g) uma via original desta Escritura e de eventuais aditamentos devidamente arquivadas na JUCESP em até 5 (cinco) dias corridos contados da data do respectivo arquivamento;

DEBENTURAS

- (h) os eventuais comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante os Debenturistas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva data de vencimento;
- (ii) protocolar o pedido de arquivamento desta Escritura e de eventuais aditamentos na JUCESP, em até 10 (dez) dias úteis contados a partir da respectiva data de assinatura;
- (iii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei nº 6.404/76, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) convocar Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos desta Escritura, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (vi) cumprir todas as determinações da CVM, enviando documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (vii) manter em adequado funcionamento órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (ix) cumprir todas as leis e, em todos os aspectos relevantes, todas as regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realizar negócios ou possua ativos;
- (x) notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

15 12 13

- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de até 150 (cento e cinquenta) dias contados do encerramento do exercício social;
 - (d) manter os documentos mencionados no subitem (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
 - (e) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM n.º 358/02, comunicando este fato imediatamente ao Coordenador Líder; e
 - (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xvii) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário a Instituição Depositária, a CETIP e o Agente Fiduciário;
- (xviii) repassar as informações referentes aos eventos das Debêntures ao Banco Mandatário, informando o Valor Nominal Unitário atualizado da véspera do evento até as 19h (dezenove horas) da véspera do evento;
- (xix) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que, previamente aprovadas, por escrito, pela Emissora, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios (devidos apenas na hipótese de cobrança judicial da dívida) e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura;
- (xx) cumprir rigorosamente o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos

DEBENTURAS
S.A.

ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão, assim como, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

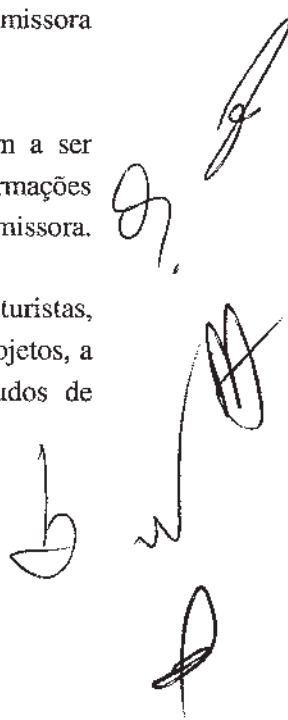
(xxi) não transferir ou, por qualquer forma, ceder ou prometer ceder a terceiros os direitos e obrigações que respectivamente adquiriu e assumiu na presente Escritura, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim; e

(xxii) comunicar os Debenturistas quando da contração de qualquer endividamento envolvendo ou que tenha repercussão, direta ou indireta, na situação financeira dos Projetos, previamente ou dentro do prazo de até 10 (dez) dias contados da contração de tal endividamento.

6.2 As despesas a que se refere a alínea (xix) do item 6.1 acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (ii) extração de certidões;
- (iii) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário e forem, sempre que possível, antecipadamente aprovadas pela Emissora e devidamente comprovadas após seu pagamento, desde que razoáveis; e
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que venham a ser comprovadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas, previamente aprovados pela Emissora.

6.3. A Emissora e o Prosperitas deverão providenciar e entregar aos Debenturistas, anualmente uma avaliação imobiliária a valor de mercado atualizada de cada um dos Projetos, a ser elaborada por uma empresa de avaliação de renome e reputação ilibada ("Laudos de



COPIA
15 10 16

Avaliação”), nos mesmos termos dos laudos de avaliação apresentados na presente data, elaborados pela Colliers International do Brasil, em São Paulo e datados de outubro/2016.

6.3.1. Os Laudos de Avaliação deverão ser disponibilizados aos Debenturistas até o dia 31.10.2016 de cada ano até a extinção da garantia estabelecida na Cláusula 4.11.1 (iii) acima.

6.3.2. Conjuntamente com os Laudos de Avaliação e nas mesmas condições desta Cláusula 6.3, a Emissora e o Prosperitas deverão apresentar aos Debenturistas um relatório do endividamento atualizado dos Projetos e outras dívidas garantidas pelos Projetos, exceto a dívida oriunda da própria emissão das Debêntures, acompanhado de cópia dos respectivos instrumentos de dívida refletidos em tal relatório (“Relatório de Endividamento”). Para fins de clareza, o Relatório de Endividamento deverá compor apenas o endividamento dos Projetos listados no Anexo 6.3.2.

7. AGENTE FIDUCIÁRIO

7.1 A Emissora nomeia e constitui a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.** acima qualificada, como Agente Fiduciário da Emissão, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar os interesses da comunhão dos titulares das Debêntures perante a Emissora.

7.2 Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro motivo de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha de novo agente fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação, ou pela CVM.

7.2.1 Na hipótese de a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do término do prazo referido no item 7.2 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

7.2.2 A CVM poderá nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.













JUCESP
15 10 16

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

7.2.4 É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo de distribuição das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o quórum de deliberação previsto no item 8.8 abaixo.

7.2.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983 e eventuais normas posteriores.

7.2.6 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deverá ser averbado na JUCESP, onde será inscrita a presente Escritura.

7.2.7 O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data de celebração da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou cumprimento de todas suas obrigações sob esta Escritura e a legislação em vigor.

7.2.8 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos da CVM.

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

- (i) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (ii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

SECRETARIA
DE ECONOMIA
FISCAL

- (iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (iv) verificar, no momento de aceitar a função, e com base da opinião legal emitida pelo escritório da Emissão, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures, se for o caso;
- (viii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (ix) solicitar, quando julgar necessário para o fiel cumprimento de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas trabalhistas e procuradoria da Fazenda Pública da localidade da sede da Emissora;
- (x) intimar a Emissora e/ou o Prosperitas a reforçar as Garantias na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xi) solicitar, desde que comprovadamente necessário, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;

31 DE 47

(xii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma do item 4.10 acima;

(xiii) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xiv) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea b, da Lei n.º 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações abaixo. Para tanto, a Emissora enviará todos os atos societários necessários à realização do relatório que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório, bem como as demonstrações financeiras auditadas da Emissora, que deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora até o prazo máximo de 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório:

(a) eventual omissão ou inveracidade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;

(b) alterações estatutárias ocorridas no período;

(c) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;

(d) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;

(e) amortização do Valor Nominal Unitário e pagamento de Remuneração das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;

31 DE 47

DECLARAÇÃO
DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(f) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

(g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;

(h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;

(i) declaração acerca da manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias; e

(j) existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

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

COPIA
15 10 15

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

- (a) na sede da Emissora;
- (b) no escritório do Agente Fiduciário;
- (c) na CETIP;
- (d) na CVM; e
- (e) na sede do Coordenador Líder, na hipótese de o prazo para a apresentação do relatório vencer antes do encerramento do prazo de distribuição das Debêntures;

(xvi) enviar comunicado aos Debenturistas de que o relatório acima mencionado se encontra à sua disposição nos locais indicados no item acima;

(xvii) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestão de informações junto a Emissora, o Banco Mandatário e a CETIP;

(xviii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas parcialmente ou amortizadas antecipadamente, se for o caso;

(xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer; e

(xx) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados mais esclarecimentos, enviando comunicação de igual teor à CVM e à CETIP;

(xxi) convocar Assembléia Geral de Debenturistas para examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, quando a substituição estiver

SECRETARIA
DE FINANÇAS
E ORÇAMENTO

autorizada por esta Escritura, manifestando a sua expressa e justificada concordância ou discordância, conforme o caso;

(xxii) cumprir as demais funções contidas nos Contratos de Garantia;

(xxiii) divulgar as informações referidas no item 7.3 (xiv) "j" em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento; e

(xxiv) disponibilizar diariamente, o valor unitário das Debêntures, calculado pela Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

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

(i) declarar, observadas as condições da presente Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios nas condições especificadas, inclusive promover a excussão das Garantias;

(ii) requerer a falência da Emissora, nos termos da legislação pertinente;

(iii) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;

(iv) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial e/ou liquidação extrajudicial da Emissora; e

(v) executar as Garantias da Emissão, conforme aplicável nos termos desta Escritura e dos Contratos de Garantia.

7.5 O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 7.4 (i) a (iii) acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em

SECRETARIA
DE ECONOMIA

Circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos Debenturistas em Circulação quando tal hipótese se referir ao disposto no item 7.4 (iv) acima.

7.6 Será devido ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura, a seguinte remuneração: parcelas fixas bimestrais de R\$4.000,00 (quatro mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida em 10 (dez) dias contados da assinatura da Escritura e as demais na mesma data dos bimestres subsequentes. Referida remuneração será devida mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora e desde que tal pagamento não incorra em duplicidade com a parcela acima mencionada.

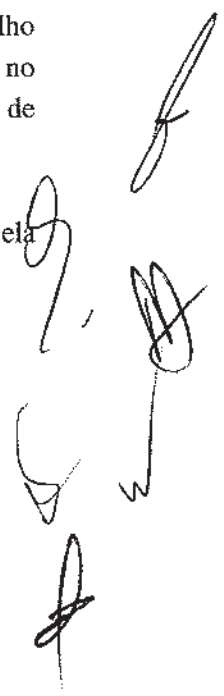
7.6.1. Todas as parcelas mencionadas acima serão atualizadas, na menor periodicidade admitida na lei aplicável, pelo IPCA – Índice de Preço ao Consumidor Amplo, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a serem corrigidos anualmente desde a data de pagamento da primeira parcela.

7.6.2. A Emissora arcará com o custo dos tributos, incidentes sobre o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, quais sejam: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF. As alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5,00% totalizando 11,15%.

7.6.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% (dois por cento). Na hipótese de inadimplemento não sanado em 30 (trinta) dias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional a ser combinada com a Emissora pelo trabalho dedicado às atividades relacionadas a referido inadimplemento relativo à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de “Relatório de Horas”. As atividades a que se refere este item estão relacionadas:

- (i) à assessoria aos Debenturistas em processo de renegociação requerido pela Emissora;





SECRETARIA
DE ECONOMIA
FISCAL

- (ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou Debenturistas e/ou em Assembléias Gerais de Debenturistas; e
- (iii) à implementação das conseqüentes decisões tomadas pelos Debenturistas.

7.6.2 A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos Debenturistas, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Debenturistas para cobertura de risco de sucumbência.

8. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1 Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

8.2 Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei n.º 6.404/76 sobre assembleia geral de acionistas. A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada, obrigatoriamente, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8.3 A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em Circulação; ou (iv) pela CVM.

8.4 As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

8.4.1 A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a metade, no mínimo, das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Debenturistas.

8.4.2 A Assembleia Geral de Debenturistas somente poderá ser realizada, em segunda convocação, em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral de Debenturistas em primeira convocação.



5050

8.5 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo que a Emissora deverá ser sempre convocada para referidos conclaves, respeitadas as regras e prazos de convocação aplicáveis aos Debenturistas.

8.6 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

8.7 A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

8.8 Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture em Circulação caberá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não. As deliberações dependerão da aprovação de titulares de 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação.

8.9 As deliberações que digam respeito aos Debenturistas, como, por exemplo, (i) substituição do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário ou da Instituição Depositária; e (ii) alteração das obrigações adicionais da Emissora, deverão ser tomadas por Debenturistas que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto nela proferido.

8.10 A alteração dos quoruns qualificados previstos na presente Escritura dependerá da aprovação por titulares da totalidade das Debêntures em Circulação.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora que:

- (i) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;








COPIA
15 12 15

- (xii) não possui qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
- (xiii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

10.1 A Emissora e/ou os Garantidores, individualmente e sem solidariedade entre si, sem prejuízo das declarações por eles prestadas no âmbito dos Contratos de Garantias, declaram e garantem ao Agente Fiduciário que:

- (i) são sociedades/fundo de investimento privado devidamente organizados, constituídos e existentes de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura e obtiveram todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração desta Escritura e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora e/ou pelos Garantidores;
- (iv) os representantes legais que assinam esta Escritura 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;
- (v) a Emissora e os Garantidores estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente –

CONAMA e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas que sejam igualmente relevantes para a execução das atividades da Emissora, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social/finalidade de sua atividade. A Emissora e os Garantidores estão obrigados, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (vi) a celebração da Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Emissora e/ou os Garantidores sejam parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou dos Garantidores, exceto por aqueles já existentes nesta data, ressalvadas as Garantias da Emissão pactuadas no âmbito dos Contratos de Garantias; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora e/ou os Garantidores, de suas obrigações nos termos desta Escritura e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura na JUCESP, o registro das Debêntures na CETIP e o registro dos Contratos de Garantias em Cartórios de Títulos e Documentos;
- (viii) não tem qualquer ligação com o Agente Fiduciário que os impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- (ix) não tem conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares;
- (x) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas passadas no curso normal de seus negócios;
- (xi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;

DECLARAÇÃO

- (x) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas passadas no curso normal de seus negócios;
- (xi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- (xii) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura e a cumprir todas as obrigações nela previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (xiii) as demonstrações financeiras da Emissora e dos Garantidores apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora e dos Garantidores nas datas a que se referem, tendo sido devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil. Desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, a Emissora e os Garantidores não tem conhecimento de nenhum efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora e os Garantidores fora do curso normal de seus negócios que seja relevante para a Emissora, não houve qualquer alteração no capital social ou aumento substancial do endividamento da Emissora e dos Garantidores, conforme aplicável;
- (xiv) manterá em vigor toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar à Emissora e/ou os Garantidores a manutenção das suas condições atuais de operação e funcionamento;
- (xv) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são materialmente corretos, 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 e no que se refere às Garantias prestadas pela Emissora e pelos Garantidores, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora e dos Garantidores, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

$\begin{array}{c} \text{A} \\ \text{B} \\ \text{C} \\ \text{D} \\ \text{E} \\ \text{F} \\ \text{G} \\ \text{H} \\ \text{I} \\ \text{J} \\ \text{K} \\ \text{L} \\ \text{M} \\ \text{N} \\ \text{O} \\ \text{P} \\ \text{Q} \\ \text{R} \\ \text{S} \\ \text{T} \\ \text{U} \\ \text{V} \\ \text{W} \\ \text{X} \\ \text{Y} \\ \text{Z} \end{array}$

(i) Para a Emissora:

Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, São Paulo, SP, CEP 04571-010.

E-mail: pedro.lodovici@cipasa.com, com cópia para: magno.soares@cipasa.com, juridico@cipasa.com e funding@cipasa.com.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

At.: Nelson Santucci Torres

Fax: 11 3048 9888

E-mail: nelson.torres@slw.com.br / fiduciário@slw.com.br

Banco Paulista S.A.

Tel: 11 3299-2166

Fax: 11 3299-2150

E-mail: daniel@socopa.com.br

CETIP S.A - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

20031-170 – Rio de Janeiro – RJ

Telephone: (21) 2276-7474

Fax: (21) 2252-4308/2262-5481

Página 43 de 47

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ou

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano

01452-001 – São Paulo – SP

At.: Gerência de Valores Mobiliários

Telefone: (11) 3111-1596

Fax: (11) 3111-1564

Correio eletrônico: gr.debentures@cetip.com.br

(v) para a CVM:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares - Centro

20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3554-8686

11.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, ou, ainda, por telegrama enviado aos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado

11.1.2 A mudança de qualquer dos endereços e/ou representantes dos destinatários acima deverá ser comunicada a todas as Partes pela Emissora, aplicando-se a mesma regra para as demais Partes mencionadas no presente instrumento no que se refere à obrigação de comunicarem a Emissora.

11.2 Exceto quando previsto expressamente de modo diverso na presente Escritura, entende-se por “dia útil” qualquer dia da semana, exceto sábado, domingos e feriados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente

11.2

Escritura não vier acompanhada da indicação de “dia útil”, entende-se que o prazo será contado em dias corridos.

11.3 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a ele, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

11.4 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.

11.5 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

11.6 As palavras e os termos constantes desta Escritura, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

11.7 Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos 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 comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

11.8 Esta Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.



15 10 15

12. LEI E FORO

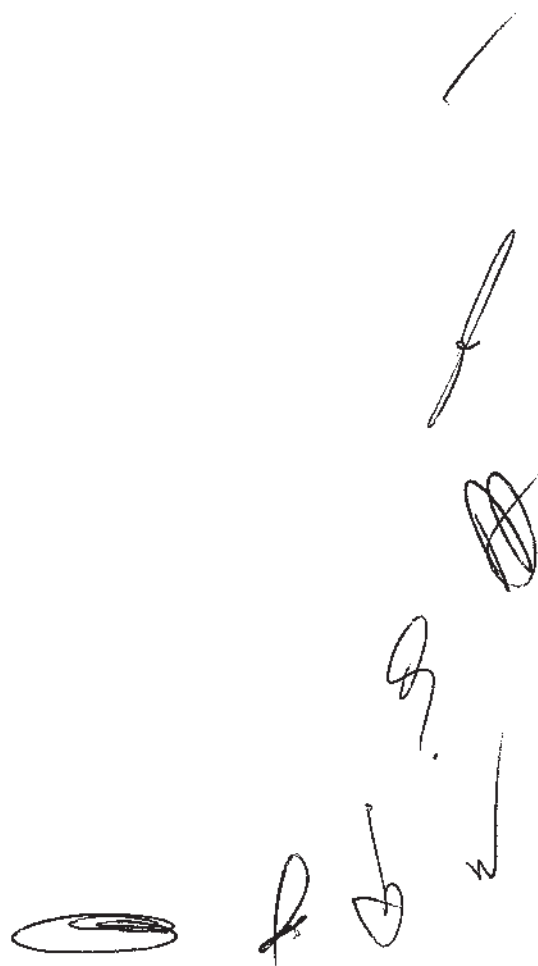
12.1 Esta Escritura reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

12.2 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura, em 6 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas

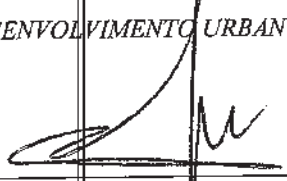
São Paulo, 1º de dezembro de 2016.

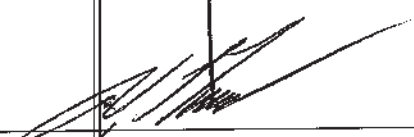
(assinaturas nas páginas seguintes)

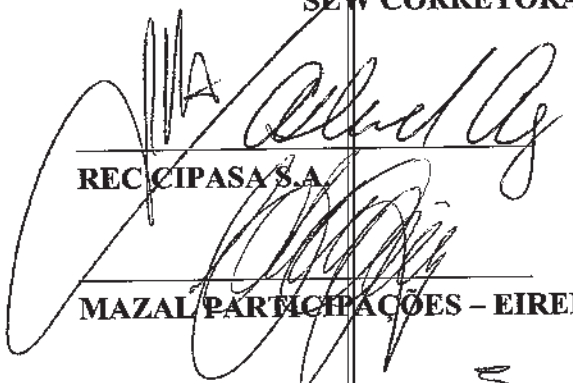
The bottom right corner of the page contains several handwritten signatures and marks. There is a large, stylized signature that appears to be 'f' or 'ff'. Below it, there are several smaller, more fluid signatures and initials, including one that looks like 'G.' and another that is a simple 'w' or 'u'. The marks are scattered across the bottom right quadrant of the page.

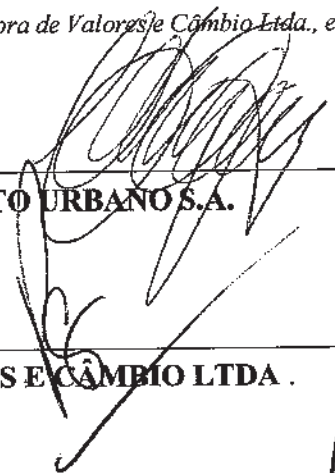
DUPLICATA
15 12 16

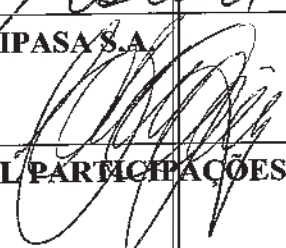
(página de assinaturas da "Escritura Particular da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (duas) Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, nos Termos da Instrução CVM nº 476/09, da CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.", celebrada entre CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. e SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., em 1º de dezembro de 2016)


CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.


SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.


REC CIPASA S.A.


SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI


MAZAL PARTICIPAÇÕES - EIRELI


PL PARTICIPAÇÕES - EIRELI


LRS PARTICIPAÇÕES - EIRELI


PROSPERITAS III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

Testemunhas:

1.

Nome: Thelma Albernaz
RG: 26.469.970-1 SSP/SP
CPF: 279.694.078-03

2.

Nome: Flávia N. Onofre e Silva
RG: 30.287.868-3 SSP/SP
CPF: 340.627.578-85



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
DEBÊNTURE
FLÁVIA N. ONOFRE E SILVA
SECRETARIA GERAL

ED002038-2/000

