

com
rrini,
-010,
érgio

prosperitas doravante referidas conjuntamente

icular da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures
antia Real e Fidejussória, para Distribuição
Instrução CVM n.º 476/09, da CIPASA

JUCESP
30 01 17

DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. ("Escritura")", doravante denominado simplesmente "1º Aditamento", nos termos e condições abaixo aduzidos:

1. Resolvem as Partes alterar os termos da Escritura, celebrada entre as Partes e datada de 1º de dezembro de 2016, registrada pela Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º ED002038-2/000, em sessão de 15.12.2016, conforme ajustes havidos entre as Partes, de forma que a Escritura, a partir da presente data, passa a vigorar com a seguinte nova redação, aditada e consolidada:

"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.") e ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 15 de dezembro de 2016.

CLÁUSULA II. REQUISITOS

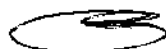
2.1 A Emissão, conforme definida abaixo, e a distribuição pública com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, da Comissão de Valores Mobiliários, e alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 476/09" e "CVM"), serão realizadas com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

2.1.1 Arquivamento e Publicação da Deliberação Societária

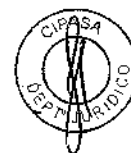
2.1.1.1 A Autorização foi devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n.º 537.928/16-9, em sessão de 15.12.2016 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia" em 16 de dezembro de 2016, conforme disposto no artigo 62, inciso I da Lei das Sociedades por Ações.

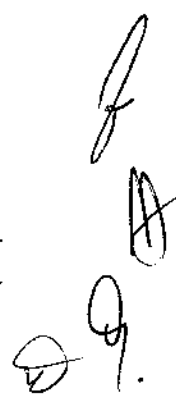
2.1.1.2 A ata de Assembleia Geral Extraordinária que aprovar a outorga das Garantias deverá ser arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia", conforme o caso.

2.1.1.3 A ata de Assembleia Geral Extraordinária que aprovar a rratificação do ato mencionado no item 2.1.1.2 acima deverá igualmente ser arquivada na Junta









JUCESP
30 01 17

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.

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 1º, inciso I 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 de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

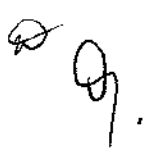
CLÁUSULA III. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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”).

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”), sendo 400 (quatrocentas) Debêntures para cada uma das séries.

3.6 Banco Liquidante e Escriturador

3.6.1 As funções de banco liquidante e de escriturador 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 Liquidante” e “Escriturador”).

3.7 Destinação dos Recursos

de escriturador serão exercidas pelo Banco de São Paulo, Estado de São Paulo, na
andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º
or”).

ção a seus recursos próprios; (iv) clubes de
um ou mais cotistas, que sejam investidores

COPIA
30 01 17

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 da 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").

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, 75 (sete e cinco) 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









(“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures previstas nesta Escritura. Na ocasião do vencimento, a Emissora se obriga a proceder ao pagamento das Debêntures, conforme abaixo definido, pelo saldo de seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, conforme definido abaixo, devida e calculada na forma prevista nesta Escritura.

4.1.4.1 As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelares ou certificados.

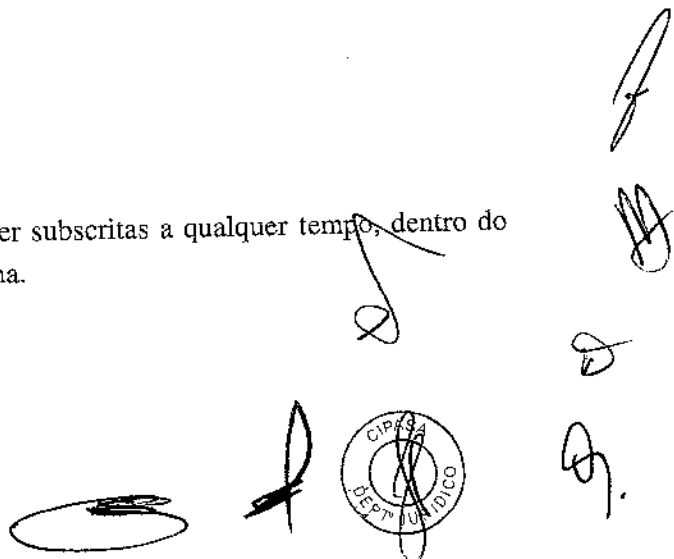
4.1.5.1 A Emissora não emitirá certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP terão sua titularidade comprovada pelo extrato em nome dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”) expedido pela CETIP.

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.

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

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.



00000000
00 01 17

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

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

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.

4.5.1.1. 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.

4.5.1.2. 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 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

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

4.5.1.3. 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;



2005
30 01 17

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

4.5.1.5. 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;

4.5.1.6. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do Índice de Correção por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do Índice de Correção às Debêntures por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao Índice de Correção. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do Índice de Correção ou de impossibilidade de aplicação do Índice de Correção por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do Índice de Correção, o percentual correspondente ao último Índice de Correção divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e/ou os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures. Caso o Índice de Correção volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturistas prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas não será realizada, e o Índice de Correção, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura, sendo certo que, até a data de divulgação do Índice de Correção nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura, será utilizado, para apuração do Índice de Correção, o percentual correspondente ao último Índice de Correção divulgado oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Companhia e Debenturistas representando, no

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: CIPASA DEPT. JURÍDICO]

DUPLICATA
30 01 17

VNa = Valor Nominal Atualizado 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:

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

Sendo que:

taxa = taxa de juros de 12,0000 (doze milésimos); e

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão, 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.

4.7 Resgate Antecipado Facultativo; Repactuação e Prêmio

4.7.1. Não será aplicável às Debêntures qualquer tipo de repactuação. Quanto ao Resgate antecipado, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures (i) a partir do 25º (vigésimo-quinto) mês da Data de emissão, mediante o pagamento de prêmio, conforme fórmula abaixo:

$P = 2\% \times d/D$, onde:

P = prêmio

d = número de dias úteis entre a data do pré-pgto e a Data de Vencimento;

D = número de dias úteis entre o 25º mês contados da Data de emissão, qual seja: 1º de janeiro de 2019, e 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.

4.7.2. Na hipótese de Resgate Antecipado, nos termos da cláusula 4.7.1 acima, a Emissora se compromete a notificar por escrito, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data em que espera-se que ocorra o Resgate Antecipado, o Agente Fiduciário, as Garantidoras e a CETIP, observadas as regras e informações constantes na cláusula 11.1 desta Escritura, acerca da sua intenção.







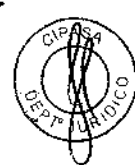
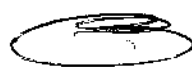


2008 3P
30 01 17

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
2,7777%	1º de janeiro de 2019
2,7777%	1º de fevereiro de 2019
2,7777%	1º de março de 2019
2,7777%	1º de abril de 2019
2,7777%	1º de maio de 2019
2,7777%	1º de junho de 2019
2,7777%	1º de julho de 2019
2,7777%	1º de agosto de 2019
2,7777%	1º de setembro de 2019
2,7777%	1º de outubro de 2019
2,7777%	1º de novembro de 2019
2,7777%	1º de dezembro de 2019
2,7777%	1º de janeiro de 2020
2,7777%	1º de fevereiro de 2020
2,7777%	1º de março de 2020



2020
30 01 17

2,7777%	1º de abril de 2020
2,7777%	1º de maio de 2020
2,7777%	1º de junho de 2020
2,7777%	1º de julho de 2020
2,7777%	1º de agosto de 2020
2,7777%	1º de setembro de 2020
2,7777%	1º de outubro de 2020
2,7777%	1º de novembro de 2020
2,7777%	1º de dezembro de 2020
2,7777%	1º de janeiro de 2021
2,7777%	1º de fevereiro de 2021
2,7777%	1º de março de 2021
2,7777%	1º de abril de 2021
2,7777%	1º de maio de 2021
2,7777%	1º de junho de 2021
2,7777%	1º de julho de 2021
2,7777%	1º de agosto de 2021
2,7777%	1º de setembro de 2021
2,7777%	1º de outubro de 2021
2,7777%	1º de novembro de 2021
2,7805%	1º de dezembro de 2021












DEBENTURAS
30 01 17

4.8.2.1. Para fins de clareza, os valores referidos na Cláusula 4.8 acima serão amortizados considerando: (i) o período de carência do Valor Unitário na Data de Emissão, ou seja, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da data de Emissão das Debêntures; e (ii) o período de carência da remuneração prevista na Cláusula 4.6, ou seja, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da data de Emissão das Debêntures.

4.9 Condições de Pagamento

4.9.1 Local de Pagamento e Imunidade Tributária

4.9.1.1 Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na CETIP, (a) na sede da Emissora ou (b) conforme o caso, pelo Escriturador contratada para este fim.

4.9.1.2 Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Liquidante, com cópia para a Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para quaisquer dos pagamentos relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos, decorrentes do pagamento das Debêntures de sua titularidade, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor. Serão de responsabilidade do Banco Liquidante a avaliação e validação da imunidade ou isenção tributária, podendo, inclusive, solicitar documentos adicionais para a comprovação de mencionada situação jurídica tributária. Desta forma, enquanto pendente o processo de avaliação, não poderá ser imputada à Emissora ou ao Banco Liquidante qualquer responsabilidade pelo não pagamento no prazo estabelecido através deste instrumento.

4.9.2 Prorrogação dos Prazos

4.9.2.1 Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo, ou ainda, quando não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser









realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento da respectiva obrigação coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional.

4.9.3 Encargos Moratórios

4.9.3.1 Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).

4.9.4 Decadência dos Direitos aos Acréscimos

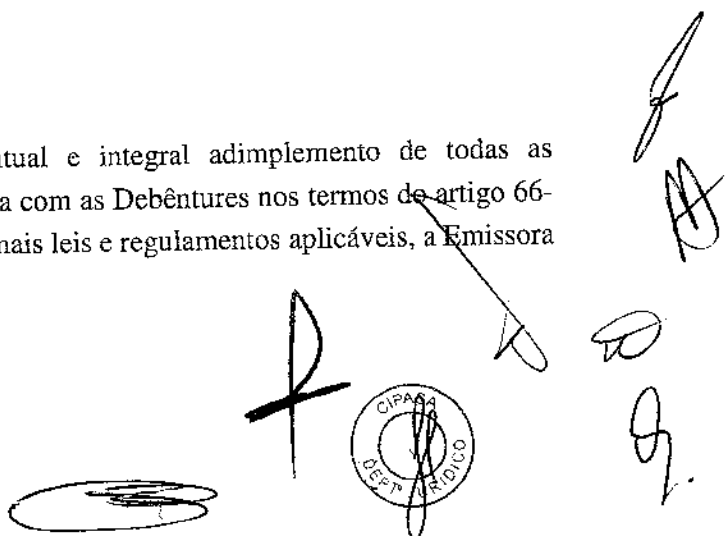
4.9.4.1 O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura ou em comunicado publicado pela Emissora não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.10 Publicidade

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, a Emissora



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 irretroatável, 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

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the right, there is a circular stamp with the text "CIPASA DEPT. JURIDICO" and a signature over it. To the left of the stamp is another signature. To the right of the stamp is a signature that looks like "G.". At the bottom left, there is a signature that looks like "P.". There are also some other marks and scribbles.

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.

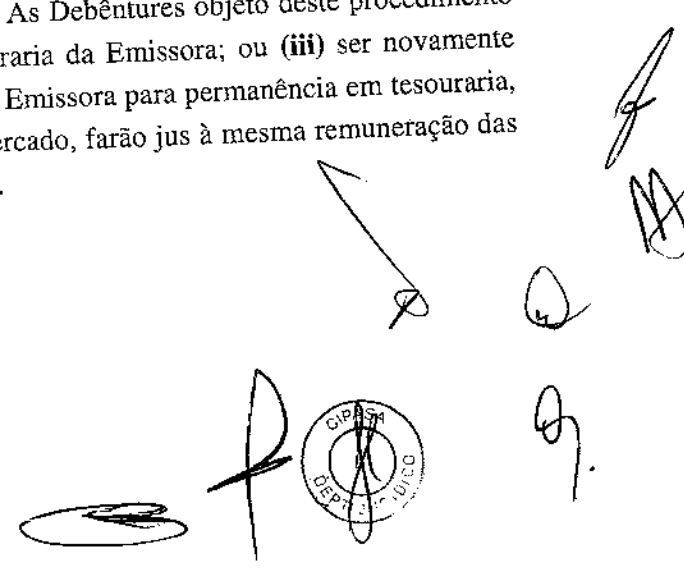
4.12.7 O Prosperitas sub-rogar-se-a nos direitos dos Debenturistas caso venha a honrar, total ou parcialmente, a fiança objeto do presente item, até o limite da parcela da dívida efetivamente por ele honrada.

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.

4.13. Aquisição Facultativa

4.13.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476/09, adquirir no mercado as Debêntures em Circulação, conforme definido abaixo, desde que observe as regras expedidas pela CVM, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, observado o disposto no artigo 55, §2º, da Lei n.º 6.404/76, conforme alterada. As Debêntures objeto deste procedimento poderão (i) ser canceladas; (ii) permanecer em tesouraria da Emissora; ou (iii) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures que ainda estiverem em circulação.



PROSPERITAS
30 de 17

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.

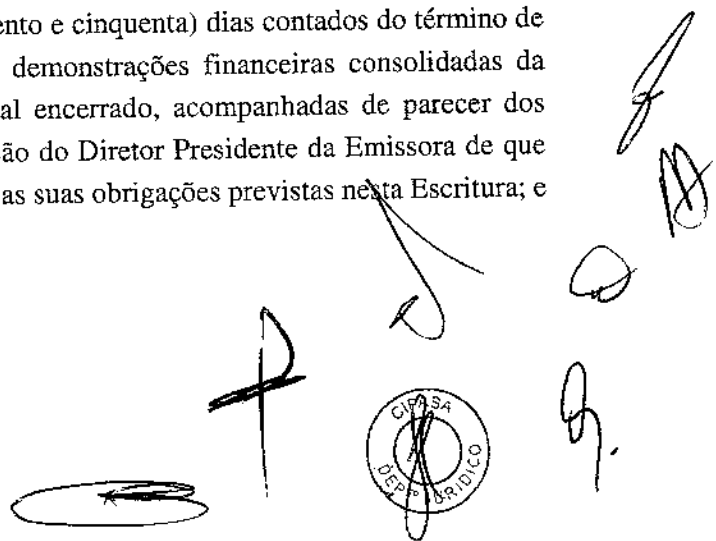
5.1.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos no item 5.1.1.1 acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas, nos prazos previstos nesta Escritura.

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

The bottom right of the page contains several handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is from 'CIPASA DEP. JURIDICO' and has a signature over it. There are also several other handwritten marks and signatures scattered in the area.

JUCESP
30 01 17

(3) relatório demonstrando a apuração dos Índices e Limites Financeiros, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração;

(b) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada permitindo que o Agente Fiduciário, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data da solicitação, a qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada;

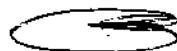
(c) dentro de 5 (cinco) dias úteis após sua realização, notificação de convocação e cópias das atas de todas as Assembleias Gerais de Acionistas e Reuniões do Conselho de Administração da Emissora que sejam relacionadas à presente Emissão;

(d) dentro de 2 (dois) dias úteis da data de seu envio aos Debenturistas ou da data em que forem divulgados ao mercado, cópia de todas as cartas e comunicados enviados, bem como os Avisos aos Debenturistas e atas de assembleias que, de qualquer forma, envolvam interesses dos Debenturistas;

(e) dentro de 3 (três) dias úteis após o recebimento, cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora que possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as Garantias prestadas em favor dos Debenturistas;

(f) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados no item 5.3.1 acima no prazo de até 2 (dois) dias úteis após a sua ocorrência e/ou de ato ou fato que tenha resultado ou possa resultar em um efeito adverso relevante sobre as Debêntures ou sobre as Garantias prestadas em favor dos Debenturistas, imediatamente após a sua verificação;

(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;



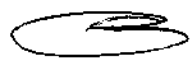
JUCESP
30 01 17

- (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;



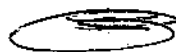






SECRETARIA
DE ECONOMIA
FISCAL

- (xi) notificar imediatamente o Agente Fiduciário e a entidade administradora de mercado organizado em que forem negociadas as Debêntures sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora; ou (iii) sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
- (xii) não pagar dividendos, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei nº 6.404/76, juros sobre capital próprio, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, se estiver em mora, relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos Debenturistas, relativos às Debêntures objeto desta Escritura, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora;
- (xiii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas passadas no curso normal de seus negócios;
- (xiv) efetuar pontualmente o pagamento dos serviços relacionados ao registro das Debêntures custodiadas na CETIP;
- (xv) arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição das Debêntures, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na CETIP; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora; e (c) de contratação do Agente Fiduciário e do Banco Liquidante;
- (xvi) cumprir as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476/09, quais sejam:
- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei n.º 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;



stituto provisório para o Agente Fiduciário
ovo agente fiduciário.

JUCESP
30 01 17

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;

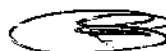







DECRETO
30 01 17

- (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 exeqüibilidade;
- (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;





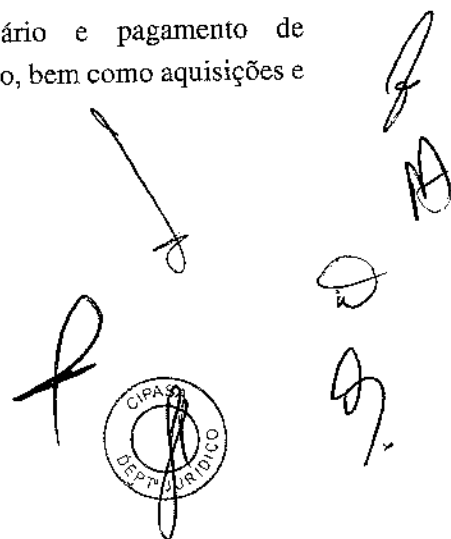












DUPLICATA
30 01 17

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

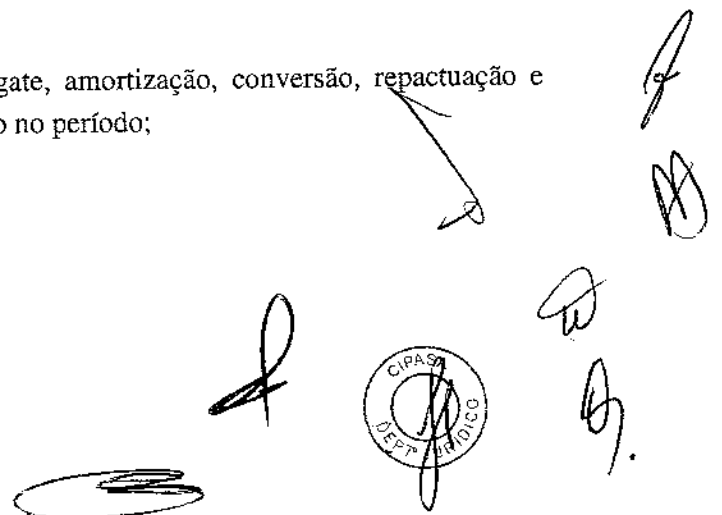
(g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;

(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;



The bottom right of the page contains several handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is from 'CIPASA DEPT. FIDUCIARIO' and has a signature over it. There are also several other handwritten signatures and initials scattered around the stamp.

SECRETARIA
DE ECONOMIA

(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 Liquidante e a CETIP;

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

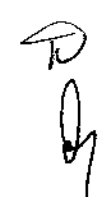
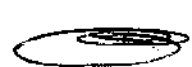
(xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer; e

(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





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.

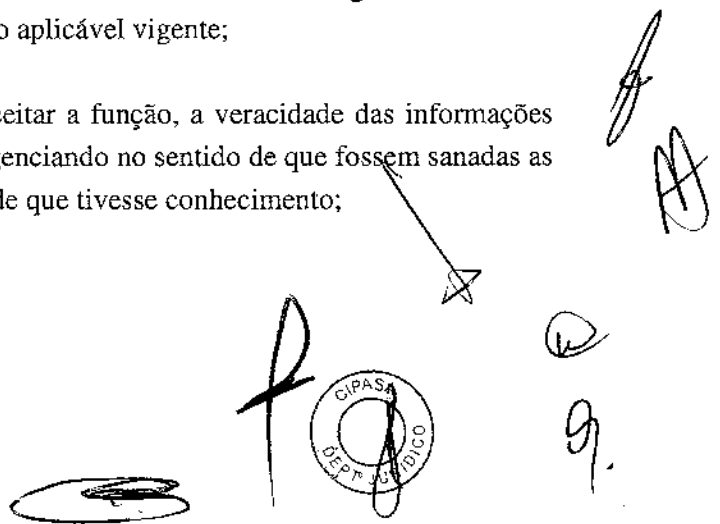
7.6.2. A Emissora arcará com o custo dos tributos, incidentes sobre o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, quais sejam: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS 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%.

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

er número de Debenturistas.

enturistas somente poderá ser realizada, em
as após a data marcada para a instalação da
nvocação.

- (ii) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iii) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (iv) que verificou a regularidade da constituição das Garantias nos termos desta Escritura, e observará a manutenção da suficiência e exequibilidade das referidas garantias;
- (v) os representantes legais que assinam esta Escritura têm poderes estatutários e/ou delegados para tanto, podendo cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) sob as penas da lei, não ter nenhum impedimento legal, conforme definido no artigo 66, §3º, da Lei 6.404/76, e no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) está ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme alterada, do Banco Central do Brasil;
- (viii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação e regulamentação específica e nesta Escritura;
- (ix) aceita integralmente esta Escritura, suas cláusulas e condições;
- (x) está devidamente qualificado a exercer as atividades de Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (xi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;



DECLARAÇÃO
30 01 17

- (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.

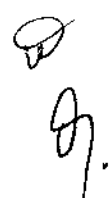
10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

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 –



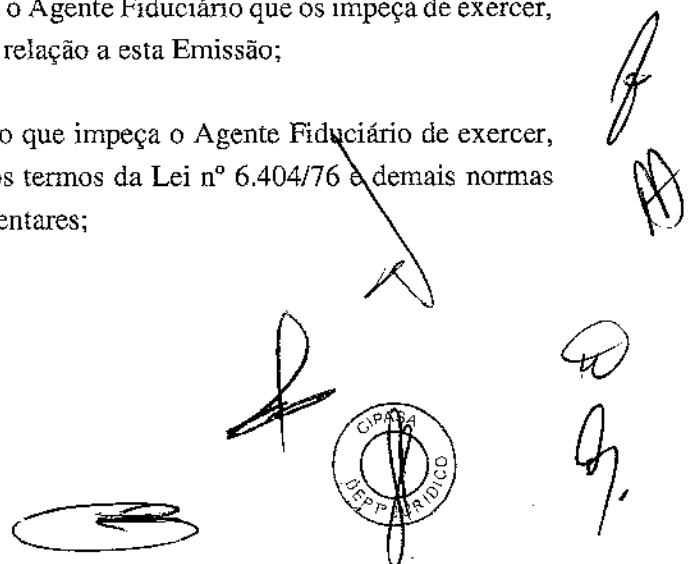




JUCESP
30 01 17

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;



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the right, there are several handwritten initials and a large signature. In the center, there is a circular stamp that reads "CIPRA DEPARTAMENTO". Below the stamp, there is a handwritten signature. On the left, there is a handwritten signature. At the bottom center, there is a handwritten signature.

30 01 17

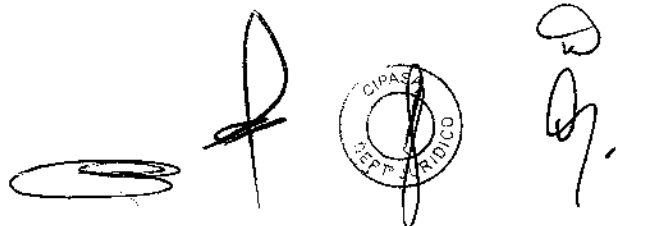
- (x) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas passadas no curso normal de seus negócios;
- (xi) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas 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;



Handwritten signatures and initials on the right side of the page.

DECLARAÇÃO
30 de 01 de 17

- (xvi) não omitiu ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa das situações econômico-financeiras ou jurídicas da Emissora e/ou os Garantidores em prejuízo dos investidores das Debêntures;
- (xvii) não há, na data de assinatura desta Escritura, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora e/ou os Garantidores sejam parte (individualmente ou em conjunto) além daqueles apresentados em relação de processos sob a forma de planilha contendo seus principais dados, que, individualmente ou em conjunto, possam afetar negativa e materialmente a situação econômico-financeira da Emissora e/ou dos Garantidores;
- (xviii) estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes à condução de seus negócios;
- (xix) tem plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da taxa aplicável conforme divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xx) esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (xxi) na data desta Escritura, todas as declarações prestadas pela Emissora e/ou os Garantidores nos Contratos de Garantias são inteiramente válidas, verdadeiras, completas e eficazes;
- (xxii) em conjunto com o Prosperitas, a Emissora declara e garante que, com data base de setembro/2016, o endividamento de cada um dos Projetos é aquela constante no Anexo 10.1 (xxii) à presente Escritura.



Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is from CIPAS DEPT. JURIDICO. There are several handwritten marks, including a large 'A' and a signature.

2008 SP
30 01 17

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora:

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, n° 105, Torre 3, 3° 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, com cópia para: magno.soares@cipasa.com, juridico@cipasa.com e funding@cipasa.com.

(ii) Para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Doutor Renato Paes de Barros, n.º 717, 10º Andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP

At.: Nelson Santucci Torres

Tel: 11 3048 9943

Fax: 11 3048 9888

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

(iii) Para o Banco Liquidante e Escriturador:

Banco Paulista S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 2º andar, São Paulo, SP At.: Daniel Doll Lemos

Tel: 11 3299-2166

Fax: 11 3299-2150

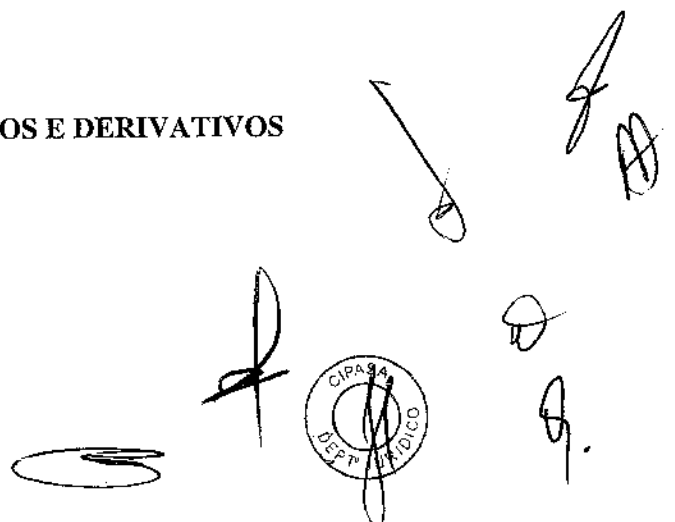
E-mail: daniel@socopa.com.br

(iv) Para a CETIP:

CETIP S.A – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS

Avenida República do Chile, 230, 11º andar

20031-170 – Rio de Janeiro – RJ



e se refere à obrigação de comunicarem a

te de modo diverso na presente Escritura,

ceto sábado, domingos e feriados na Cidade

é irretratável, obrigando as Partes

30.01.17

12. LEI E FORO

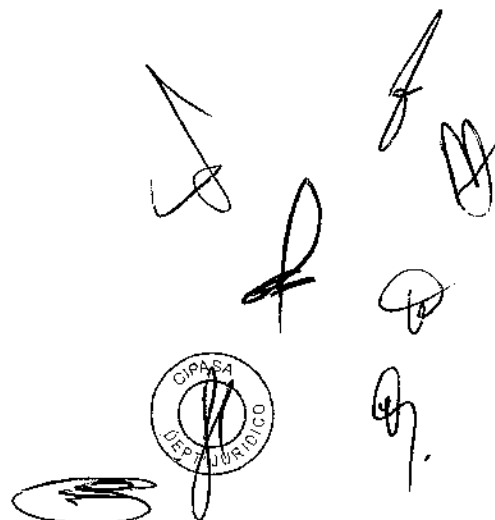
12.1 Esta Escritura reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

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 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.”

São Paulo, 15 de dezembro de 2016.

(assinaturas nas páginas seguintes)

The block contains several handwritten signatures in black ink. At the bottom center, there is a circular stamp with the text "CIPASA" at the top and "DEPARTAMENTO JURÍDICO" at the bottom. A signature is written over the stamp.

JUCESP
30 01 17

(página de assinaturas do "1º Aditamento à 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.", celebrado entre CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. e SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., em 15 de dezembro de 2016)

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Nome: **Pedro Lodovici**
RG 23.616.431-4
Cargo: CPF 164.224.128-86

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

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nome: **Nelson Santucci Torres**
Cargo:

Nome: **Pedro Sylvio Weil**
Cargo:

Jorge Carlos Nunes
RG 53.763.945-7 SSP/SP
CNPJ 212.805.468-08

REC CIPASA S.A.

Angel David Ariaz
RNE nº V333200-N
CPF nº 228.295.328-21

SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Sergio Villas Boas Pereira
RG 10.622.603
CPF 072.140.258-50

Luiz Roberto Stucchi

LRS PARTICIPAÇÕES - EIRELI

RG: 14.600.709-8
CPF: 289.253.038-50

MAZAL PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.128-86

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

PL PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.128-86

Testemunhas:

1. **Luis Guilherme de Souza Silva**

Nome: **Luis Guilherme de Souza Silva**
RG.: RG: 30.267.600-4 SSP/SP
CPF: 355.147.028-63

Página 48 de 48

MNA - 199240v9

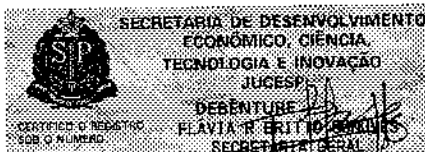
PROSPERITAS III FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

Angel David Ariaz
RNE nº V333200-N
CPF nº 228.295.328-21

Felipe Gaiad de Camargo
RG 10.635.761-9
CPF 085.064.737-13

2.

Nome: **Michelle Lima Cabral**
RG: 43.535.948-4
CPF: 230.908.468-96



ED002038-2/001



JUCESP

JUCESP

30 JAN 2017

SEDE

