

JUCESP



JUCESP PROTOCOLO
2.156.340/17-1



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA C
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÃO
GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLO
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., companhia fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.300.192.940, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("CDU" ou "Emissora");

E, de outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representado os interesses da comunhão de titulares das Debêntures da Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Emissora ("Debenturistas", e individualmente "Debenturista"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" ou "Vórtx");

Ainda, na qualidade de intervenientes anuentes e Garantidores

CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.022.116/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Aldeia ALD1");



Handwritten blue ink marks and signatures on the right margin.

DUCEP

CIPASA CANOAS CAN1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.548.259/0001-74, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Canoas CAN1");

CIPASA MACAPÁ MAC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.091.271/0001-00, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Macapá MAC1");

CIPASA MARÍLIA MAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.760.225/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Marília MAR1");

CIPASA MARÍLIA MAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.548.289/0001-80, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Marília MAR2");

CIPASA PARAUPEBAS PAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.548.204/0001-64, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Parauapebas PAR1");



DUCESP

CIPASA PINDA SPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.511.605/0001-51, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Pinda SPE");

CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.400.466/0001-51, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Porto Velho POV1");

CIPASA RIO GRANDE IBO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.021.600/0001-39, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Rio Grande IBO1");

CIPASA SALTO SLT1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.719.748/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Salto SLT1");

CIPASA S.J. CAMPOS PTM1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.548.247/0001-40, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa S.J. Campos PTM1" e, quando em conjunto com a Cipasa Aldeia ALD1, com a Cipasa Canoas CAN1, com a Cipasa Macapá MAC1, com a Cipasa Marília MAR1, com a Cipasa Marília MAR2, com a Cipasa Parauapebas PAR1, com a Cipasa Pinda SPE, com a



DUCESP

Cipasa Porto Velho POV1, com a Cipasa Rio Grande IBO1, com a Cipasa Salto SLT1 e com a Cipasa S.J. Campos PTM1 "Garantidores");

Sendo a Emissora, os Garantidores e o Agente Fiduciário serão denominados simplesmente "Partes" e, quando isoladamente, apenas "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

- a) A Emissora pretende emitir debêntures para captar recursos para o desenvolvimento direto e/ou indireto do seu objeto social;
- b) Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações da Emissora decorrentes ou de qualquer forma relacionadas à presente Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive mas não exclusivamente de pagamento do valor principal da dívida acrescida da Remuneração (conforme definição abaixo), e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas"), a Emissora em conjunto com os Garantidores, cederam fiduciariamente os Direitos Creditórios Cipasa, conforme definição do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Cessão Fiduciária"), firmado com o Agente Fiduciário nesta mesma data, relacionados aos Loteamentos descritos e caracterizados no Anexo IV desta Escritura;
- c) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes celebram o presente Instrumento Particular de Escritura da Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures", "Emissão"



ou "Debêntures"), de acordo com os seguintes termos e condições:

1. DA AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização, Arquivamento, Registro e Publicação. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base na autorização deliberada na Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Emissora, realizada em 14 de novembro de 2017 ("AGE"), nos termos do caput do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e do artigo 7º, §3º, "a" do Estatuto Social da Emissora, a qual 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 em que são publicados os atos societários da Emissora, jornal "O Dia", nos termos do artigo 289 da Lei das S.A.

2. REQUISITOS

2.1. A presente Emissão está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao atendimento dos requisitos elencados no artigo 62 da Lei das S.A. ("Condições Suspensivas"), quais sejam:

(i) arquivamento da ata de AGE de Emissão na JUCESP, nos termos do artigo 62, I da Lei das S.A.;

(ii) publicação da ata da AGE de Emissão no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia";

(iii) registro da Escritura na JUCESP em até 30 (trinta) dias contados de sua assinatura, nos termos do artigo 62, II da Lei das S.A.;

(iv) tendo em vista que a presente Emissão conta com a garantia real de cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do artigo 62, III da Lei das S.A., a Cessão Fiduciária deverá ser registrada no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, devendo o respectivo comprovante de protocolo ser apresentado pela Emissora ao Agente Fiduciário, em prazo



não superior a 20 (vinte) dias contados da assinatura da presente Escritura;

(v) as Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

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

2.1.1. Para todos os efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, entende-se como "Dia(s) Útil(eis)" todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil.

2.1.2. A Emissora compromete-se a enviar, ao Agente Fiduciário, uma via original dos atos registrados mencionados no item 2.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro.

2.1.3. A perda ulterior de quaisquer dos requisitos acima listados não invalidará, anulará ou de qualquer outra forma prejudicará em qualquer grau os direitos do Debenturista, nos termos desta Escritura.

2.1.4. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6385/76"), tendo em vista que será objeto de colocação privada, observado o disposto no §2º do artigo 1º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("ICVM 476").

2.1.5. As Debêntures serão registradas para custódia eletrônica na B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, Segmento Cetip UTMV ("B3 S.A.").



DUCEP
2017

2.1.6. As Debêntures poderão vir a ser registradas para negociação em mercados regulamentados tão somente após a celebração de aditamento da presente Escritura de Emissão para a inclusão das obrigações previstas na Lei 6385/76.

2.2. A liquidação financeira das Debêntures à Emissora deverá ocorrer diretamente na conta corrente de sua titularidade nº 3397-9, agência nº 3391-0, do Banco Bradesco (nº 237) ("Conta da Emissora").

3. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

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

3.2. Características. As Debêntures terão as seguintes características:

(i) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, a data de Emissão das Debêntures é 14 de novembro de 2017 ("Data de Emissão").

(ii) **Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora, escriturais e nominativas, sem emissão de cédulas ou certificados, com garantia real.

(iii) **Número de Emissão:** as Debêntures constituem a 5ª (quinta) Emissão de Debêntures da Emissora.

(iv) **Número de Séries:** a Emissão de Debêntures será realizada em



Série Única.

DUCESP
20 11 17

(v) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão de Debêntures será de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

(vi) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Nominal Unitário").

(vii) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 10 (dez) Debêntures.

(viii) **Destinação dos Recursos:** Os recursos captados nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures serão utilizados para o capital de giro e desenvolvimento, direto ou indireto, do objeto social da Emissora. A Emissora se compromete a enviar semestralmente para o Agente Fiduciário declaração atestando e comprovando a regular utilização dos recursos.

(ix) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das S.A.

(x) **Prazo de Vencimento e Pagamento do Principal:** as Debêntures terão seu vencimento em 14 de novembro de 2021, sendo certo que:

a. o valor de principal atualizado acrescido da Remuneração (conforme definida abaixo), será devido pela Emissora, mensalmente, conforme Fluxo de Amortização previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, previstas na Cláusula 4, abaixo;

(xi) **Forma e Preço de Subscrição:** as Debêntures poderão ser subscritas, a qualquer momento, mediante notificação enviada à Emissora nesse sentido, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva subscrição e integralização das Debêntures



(respectivamente, "Preço de Subscrição" e "Data de Subscrição").

(xii) **Forma de Integralização:** a integralização das Debêntures deverá ser realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato das suas subscrições por meio de depósito do Preço de Subscrição na Conta da Emissora indicada no respectivo boletim de subscrição, fora do âmbito da B3 S.A.

(xiii) **Multa e Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso ficarão sujeitos a (i) multa moratória de 2,00% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre os valores em atraso *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura ("Encargos Moratórios").

(xiv) **Conversibilidade:** as Debêntures não serão conversíveis em ações ordinárias da Emissora.

(xv) **Classificação de risco:** Nota correspondente a, no mínimo, "A-", atribuído anualmente por agência de *rating* contratada pela Emissora.

3.3. Atualização Monetária e Cálculo de Atualização Monetária. As Debêntures terão seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ("IPCA"), calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (respectivamente, "Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Atualização Monetária"), de forma *pro rata temporis*, por Dias Úteis, sendo o produto da atualização automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, em cada Período de Atualização, segundo a seguinte fórmula:



$$VN_a = V.N_e \times C$$

onde:

- VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- VN_e = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário (Valor Nominal Remanescente após amortização de principal, incorporação de juros ou atualização monetária, se houver) das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

- n = Corresponde ao número total de índices do IPCA considerados na atualização do Valor Nominal das Debêntures ou saldo do Valor Nominal, sendo "n" um número inteiro;
- NI_k = Valor do número-índice do segundo mês anterior a data de atualização, (por exemplo se a data de atualização for "dezembro" utilizar-se-á o número-índice referente ao mês de outubro)
- NI_{k-1} = Valor do número-índice (IPCA) do mês anterior ao mês "k";
- dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou da última data de atualização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de



preços IPCA, sendo "dup" um número inteiro;

dup = Número de Dias Úteis contidos entre a última data de aniversário, inclusive, e a próxima data de aniversário, exclusive, sendo "dup" um número inteiro.

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

ii. Considera-se data de atualização o dia 30 (trinta) de cada mês-calendário, e caso referida data não seja um Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("Data de Atualização"); Considera-se como período de atualização, o período mensal compreendido entre 2 (duas) datas de atualização consecutivas do ativo em questão ("Período de Atualização"). Observado que nos meses de fevereiro de cada ano, será considerada como data de atualização o último dia útil de cada mês.

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

iii. O fator resultante da expressão: será considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

iv. O produto 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;

v. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do cálculo da atualização monetária das Debêntures, será utilizada, em sua substituição, a última variação mensal conhecida do IPCA até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto do Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA;

vi. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior;



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

3.3.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo índice de correção substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver o substituto legal do IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo), para definir, de comum acordo com a Emissora, o parâmetro a ser aplicado. Até a deliberação desse parâmetro, será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a última variação do IPCA disponível até a data da deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, não sendo devidas quaisquer compensações quando da divulgação posterior do IPCA. Caso a respectiva taxa substituta seja referenciada em prazo diferente de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, essa taxa deverá ser ajustada de modo a refletir a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois).

3.3.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item anterior, a referida Assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração, permanecendo o último IPCA conhecido anteriormente a ser utilizado até a data da divulgação do novo IPCA.

3.3.3. Caso não haja acordo entre Emissora e o Debenturista acerca do parâmetro substituto, nos termos do item 2.3.1, acima, as Debêntures deverão ser resgatadas automaticamente pela Emissora, com o conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Geral de Debenturistas referida no item anterior, pelo saldo devedor do Valor Total da Emissão ou saldo do Valor Total da



JUCESP
2011

Emissão atualizado nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da remuneração devida até a data de seu efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nessa alternativa, para o cálculo da remuneração aplicável às Debêntures a serem resgatadas, será utilizado o último número-índice IPCA disponível.

3.4. Remuneração, Cálculo dos Juros e Amortização As Debêntures perceberão juros remuneratórios em percentual equivalente a 10,50% a.a. (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ("Juros" ou "Remuneração").

3.4.1. Os Juros serão devidos desde a Data de Emissão das Debêntures e serão pagos no dia 30 (trinta) de cada mês ou no próximo dia útil, conforme aplicável ("Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios"), observado que o pagamento dos Juros ocorrerá em cada data de pagamento relacionadas na tabela constante do Anexo I, desta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.4.2. Os Juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, desde a Data de Emissão ou da Data de Pagamento dos Juros (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento.

3.4.3. Os Juros serão calculados conforme segue:

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

onde:

J = Valor dos juros devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem



arredondamento;

- VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado 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:

$$FatorJuros = \left\{ \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{21}{252} \frac{DP}{DT}} \right] \right\}$$

onde:

- Taxa = 10,50 a.a. (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento);
- DP = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios, exclusive, e a data de cálculo, inclusive, sendo "DP" um número inteiro;
- DT = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios, exclusive, e a próxima Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios, inclusive, sendo "DT" um número inteiro.

3.5. Resgate Antecipado Total. A partir da Data de Emissão e até o Dia Útil anterior à Data de Vencimento, a Emissora, a seu exclusivo critério, poderá, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado total das Debêntures, mediante notificação ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, ao Escriturador e à B3 S.A., com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência ("Resgate Antecipado"). O Resgate Antecipado será feito por meio do pagamento do saldo devedor do Valor Total da Emissão atualizado, acrescido da Remuneração devida calculada *pro rata temporis*, não sendo devido pelo Resgate Antecipado nenhum prêmio e/ou qualquer outro acréscimo ao valor objeto do Resgate Antecipado.



3.5.1. O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente será realizado por meio dos procedimentos adotados pela B3 S.A.

3.5.2. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

3.6. Amortização Extraordinária Facultativa. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização parcial extraordinária facultativa das Debêntures, correspondente a no máximo 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, a qualquer momento, mediante notificação aos Debenturistas, com cópia ao Agente Fiduciário, ao Escriturador e à B3 S.A., com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data pretendida ("Amortização Extraordinária Facultativa"). A Amortização Extraordinária Facultativa ocorrerá mediante o pagamento do Valor Nominal Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, caso não tenha ocorrido qualquer tipo de pagamento, ou da Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme o caso.

3.6.1. A Emissora deverá comunicar a realização do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, ao Escriturador e à B3 S.A., por meio de envio de correspondência escrita contendo o de acordo do Agente Fiduciário com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da realização do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme o caso.

3.6.2. Para fins de Resgate Antecipado e/ou da Amortização Extraordinária Facultativa, a Emissora poderá, ainda, utilizar eventuais recursos disponíveis na Conta Vinculada, conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária.

3.6.3. O pagamento das Debêntures resgatadas antecipadamente por meio do Resgate Antecipado ou por Amortização Extraordinária serão feitos por meio dos procedimentos adotados pela B3 S.A.



DUCESP
1117

3.7. Condições de Pagamento

3.7.1. Local de Pagamento. O pagamento do Fluxo de Amortização previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a que fazem jus os Debenturistas, será efetuado pela Emissora, de acordo com os procedimentos da B3.

3.7.1.1. Direitos Creditórios Cipasa. Os Direitos Creditórios Cipasa nos termos definidos na Cessão Fiduciária também deverão ser direcionados pela Emissora para a Conta Vinculada, e deverão ser utilizados para pagamento da amortização programada prevista no Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.7.2. Prorrogação dos Prazos. Caso qualquer das datas de pagamento previstas na presente Escritura de Emissão de Debêntures não seja um Dia Útil, considerar-se-ão automaticamente prorrogadas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

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

3.9. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou em comunicado publicado pela Emissora e/ou pela Agente Fiduciário, o que corresponde à devolução da TED que lhe for direcionada observada a informação da conta de destino indicada nos respectivos Boletins de Subscrição, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento da obrigação pecuniária.



3.10. Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário e integralizadas em moeda corrente nacional pelo Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido da respectiva remuneração, caso as debêntures sejam subscritas após a data de emissão até a data da efetiva integralização.

3.10.1. As Debêntures tornar-se-ão subscritas mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos da minuta constante do Anexo II a esta Escritura de Emissão de Debêntures ("Boletim de Subscrição").

3.11. Repactuação: Não haverá repactuação das Debêntures.

3.12. Garantia. Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, será constituída em favor do Debenturista, em caráter irrevogável e irretratável, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Cipasa oriundos da comercialização dos lotes dos Loteamentos descritos no Anexo IV desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Loteamentos"), nos termos do respectivo Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Cessão Fiduciária") firmado na Data de Emissão. Os Direitos Creditórios Cipasa são constituídos da: (i) titularidade de todos os créditos (presentes e futuros) oriundos dos Empreendimentos, relacionados aos Loteamentos descritos e caracterizados no Anexo IV desta Escritura, conforme o caso, contra os adquirentes das unidades, que tenham parcelas a receber, ainda que inadimplentes; e (ii) todos os direitos relativos à Conta Centralizadora, bem como todos os depósitos e recursos mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo na Conta Centralizadora, possíveis investimentos realizados com esses recursos, seus frutos e rendimentos.

3.12.1. Os recursos financeiros oriundos da Cessão de Recebíveis, assim como todos e quaisquer recursos porventura recebidos fora das Contas Arrecadoras, serão, obrigatoriamente, transferidos das Contas Arrecadoras para a Conta Vinculada, com o que a Emissora está ciente, de acordo e garante a sua efetivação, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao recebimento dos Direitos Creditórios Cipasa, devidamente

[Handwritten marks and signatures in blue ink on the right margin]



definidos no Contrato de Cessão, sob pena de incorrer em juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, multa de 2% (dois) por cento, devendo ainda o valor ser atualizado pelo IPCA/IBGE, sem prejuízo do Vencimento Antecipado, conforme abaixo descrito.

3.12.2. O valor total da garantia de que trata a Cláusula 3.12 acima, deverá corresponder a, pelo menos, 160% (cento e sessenta por cento) do Saldo Devedor atualizado ("Valor Mínimo da Garantia").

3.13. Direito de Preferência. Os Acionistas da Emissora renunciam aos seus respectivos direitos de preferência para subscrever as Debêntures, em favor do Debenturista.

3.14. Publicidade. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados pela Emissora, via e-mail ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência do respectivo evento ou de seu conhecimento, conforme o caso.

3.15. Endereçamento. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

At.: Pedro Lodovici e/ou Magno Soares

Endereço: Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar,
São Paulo – SP CEP 04571-010

Telefone: (11) 4096-0500

E-mail: pedro.lodovici@cipasa.com – c/c funding@cipasa.com e
juridico@cipasa.com



JUCESP
001117

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202,

São Paulo – SP, CEP 01452-000

At.: Sra. Sr. Flavio Scarpelli/Eugenia Queiroga

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

3.15.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento", expedido por empresa de correio. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo. Os originais correspondentes deverão ser encaminhados para os respectivos endereços em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

3.15.2. No caso de mudança de qualquer dos dados de contato acima, tal alteração deverá ser comunicada à Emissora, e esta deverá comunicar a mudança prontamente ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias úteis contados da referida mudança sobre pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada

4. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

4.1. O Debenturista poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures e exigir o pagamento pela Emissora do respectivo saldo devedor do Valor Total da Emissão acrescido *pro rata temporis* da variação acumulada dos Juros, desde a data de ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo até a data do seu efetivo pagamento, acrescido dos Encargos Moratórios, conforme o caso (respectivamente, "Vencimento Antecipado" e "Data de Pagamento em Vencimento Antecipado"), na ocorrência dos seguintes eventos, respeitados os prazos de cura dispostos em cada um dos eventos abaixo descritos "Evento de Vencimento Antecipado":



(i) inadimplemento pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures e/ou aos Debenturistas, nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou na Cessão Fiduciária, desde que não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do vencimento original de tal obrigação, independentemente de qualquer comunicação prévia;

(ii) descumprimento pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures e/ou à Cessão Fiduciária, nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou na Cessão Fiduciária, desde que não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, exceto prazo específico estipulado na presente Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) decretação de falência da Emissora, pedido de autofalência formulado pela Emissora, pedido de falência da Emissora formulado por terceiros e não contestado no prazo legal, com a realização do depósito referido no parágrafo único, do artigo 98, da Lei nº 11.101/95, de 09 de fevereiro de 2005, ou, pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(iv) Se, sem o prévio e expreso consentimento do Agente Fiduciário, a Emissora sofrer operação de transformação, incorporação (inclusive de ações), fusão, cisão ou alteração de controle, com exceção de operação de transformação, incorporação (inclusive de ações), fusão, cisão ou alteração de controle da Emissora em que o novo controlador possuir valor em ativos e/ou o patrimônio líquido, no mínimo, iguais ao do atual controlador da Emissora, o que fica desde já permitido. No caso de realização de operação de transformação, incorporação (inclusive de ações), fusão, cisão ou alteração de controle da Emissora em função da exceção aqui descrita, a Emissora deverá, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis anteriores à realização da referida operação, enviar notificação escrita, via e-mail, ao Agente Fiduciário para demonstrar a nova composição societária, o valor



dos ativos e/ou do patrimônio líquido do novo controlador (enviando os balanços patrimoniais correspondentes);

(v) transformação do tipo societário da Emissora, nos termos do artigo 220 da Lei das S.A.;

(vi) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto em seu Estatuto Social, exceto quando referida alteração não resultar em mudança da atividade principal praticada pela Emissora atualmente;

(vii) cancelamento, revogação, suspensão ou não renovação de qualquer licença, concessão, autorização, permissão e/ou alvará necessário e/ou útil para a Emissora conduzir regularmente suas atividades, em conformidade com todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis;

(viii) Constituição de qualquer ônus pelas Fiduciantes (assim definido como hipoteca, penhor, arrolamento, sinistro, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus")) sobre os Direitos Creditórios Cipasa que compõem a Garantia da Debêntures, exceto: (a) se expressa e previamente autorizado pelos Debenturistas; e (b) por Ônus previamente existentes na Data de Emissão, além dos decorrente desta Emissão;

(ix) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de parte substancial de seus ativos de valor de mercado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(x) a declaração de vencimento antecipado de qualquer outro contrato, cédula ou instrumento firmado pela Emissora com quaisquer instituições financeiras cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

DUCESP

R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou equivalente em outras moedas, desde que tal inadimplemento e/ou situação de vencimento antecipado não seja regularizado/revertido dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da respectiva ciência deste evento, pela Emissora;

(xi) se a Garantia:

(a) não for devidamente constituída, registradas ou formalizada, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis e observados os prazos previstos nos respectivos instrumentos de constituição;

(b) for objeto de questionamento pela Emissora;

(c) for anulada, nula, invalidada ou se tornar ineficaz ou inexecutável, sob qualquer forma ;

(d) deixar de existir ou for rescindida e a Emissora não apresentar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência de tal evento, proposta de substituição da garantia nos termos da Cessão Fiduciária;

(e) não sejam substituídas, complementadas e/ou ajustadas caso haja exigência do Agente Fiduciário nesse sentido, observados os prazos de cura aplicáveis; ou

(f) caso o valor total da garantia de que trata a Cláusula 3.12 acima, seja inferior ao Valor Mínimo da Garantia, e não seja recomposto em até 30 (trinta) dias, nos termos da Cláusula 8.2 do Contrato de Cessão Fiduciária.

(xii) caso provarem-se falsas ou enganosas quaisquer das declarações prestadas pela Emissora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou na Cessão Fiduciária; ou caso provarem-se incorretas ou inconsistentes quaisquer das declarações prestadas pela Emissora, nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou na Cessão Fiduciária, desde que



DUCESE
2014

tais incorreções ou inconsistências não sejam sanadas no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de comunicação de referida comprovação pelo Debenturista à Emissora;

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou na Cessão Fiduciária, exceto se essa operação decorrer de incorporação, fusão ou cisão que não constitua um evento de Vencimento Antecipado;

(xiv) caso os Direitos Creditórios Cipasa não sejam destinados à Conta Vinculada, em até 5 (cinco) dias úteis após a notificação pelo Agente Fiduciário indicando o descumprimento pela Emissora;

(xv) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa daquela descrita neste instrumento;

(xvi) caso a Agência de Classificação de Risco não realize a emissão da classificação de risco FINAL das Debêntures, em até 15 (quinze) dias úteis da Data de Emissão;

(xvii) caso a Agência de Classificação de Risco realize a emissão da classificação de risco final das Debêntures em nota inferior à rating "A-" (escala nacional);

(xviii) rebaixamento na classificação de risco da Emissão, inferior à rating "A-" (escala nacional), e;

(xix) caso deixe de realizar nas datas previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou na Cessão Fiduciária, a remuneração de todos os prestadores de serviços envolvidos na presente Emissão.

4.1.1. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data



em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, com quórum mínimo de 80% (oitenta por cento) da Emissão. Em caso de declaração do Vencimento Antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento, em moeda corrente nacional, do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures em Circulação (conforme definidas abaixo), acrescido dos Juros, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de realização da Assembleia Geral de Debenturistas, que decretou o Vencimento Antecipado das Debêntures ("Data de Vencimento Antecipado"), sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.1.2. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia de Debenturistas mencionada no item 4.1.1, acima, por falta de quórum; ou (ii) deliberação desfavorável à continuidade das Debêntures, atendido o quórum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures.

5. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

5.1. Até o fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a Emissora, neste ato, se obriga perante a Debenturista, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da Debenturista:

a) 4 (quatro) meses da data de cada encerramento social ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (i), cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício



social, acompanhadas do relatório da administração, das notas explicativas e de parecer dos auditores independentes autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), bem como cópia de quaisquer comunicações feitas pelos auditores independentes à Emissora e/ou às suas administrações e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou às contas da Emissora, (ii) declaração firmada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora sobre a veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas e da inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, atestando o cumprimento de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures;

b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário;

c) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora, em até 3 (três) dias úteis após o seu recebimento, desde que seja relacionado aos Loteamentos descritos e caracterizados no Anexo IV desta Escritura e os valores envolvidos nas correspondências ultrapassem 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão ou relacionada a um Evento de Vencimento Antecipado ou ameaça de Evento de Vencimento Antecipado;

d) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da respectiva data de vencimento;

(ii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade aceitos na República Federativa do Brasil, e permitir que representante dos Debenturistas e/ou do Agente Fiduciário (ou de auditor independente por estes contratados) tenha acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;



JUCESP
201117

- (iii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (iv) notificar o Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção, suspensão ou que de qualquer forma possa afetar as atividades da Emissora;
- (v) manter a existência de sua personalidade jurídica e das operações inerentes a seu objeto social, em estrita conformidade com a legislação aplicável, bem como válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (vi) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário quaisquer ocorrências que caracterizem um Evento de Vencimento Antecipado;
- (vii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (viii) realizar o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, nos termos do item 8.6, abaixo, bem como o pagamento das despesas devidamente comprovadas incorridas pelo Agente Fiduciário no âmbito desta Emissão;
- (ix) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário da convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas;
- (x) convocar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre quaisquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista, caso o Agente Fiduciário não o faça no prazo aplicável;
- (xi) divulgar/publicar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de



[Handwritten signature and initials in blue ink]

notas explicativas e parecer dos auditores independentes, dentro de até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;

(xii) realizar nas datas previstas a remuneração de todos os prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão.

6. DAS DECLARAÇÕES

6.1. A Emissora, individualmente, declara e garante o que segue:

(i) é sociedade constituída e validamente existente de acordo com a legislação em vigor, possuindo todas as autorizações necessárias para conduzir e desempenhar as suas atividades, nos termos da lei;

(ii) a Emissão das Debêntures e a constituição da Garantia, assim como o cumprimento das obrigações aqui contidas não violam os termos de qualquer lei, norma ou regulamento, nem outra obrigação, contrato ou acordo do qual qualquer deles façam parte, e esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui uma obrigação legal, válida e exequível de acordo com os seus termos e condições;

(iii) mantém de forma adequada e atualizada o registro contábil de todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles que, de qualquer forma, possam, a qualquer momento, alterar de forma positiva ou negativa a apuração dos resultados das suas atividades ou o seu patrimônio, em observância das práticas contábeis normalmente adotadas e aceitas na República Federativa do Brasil;

(iv) cumpre regularmente todas as suas obrigações tributárias, trabalhistas e ambientais, à exceção daquelas contestadas de boa-fé através dos procedimentos adequados e em relação às quais mantém provisões adequadas e compatíveis e, quando aplicável, registradas em seus livros;

(v) está devidamente autorizada a emitir as Debêntures e/ou a garanti-



las, bem como a cumprir todas e quaisquer obrigações aqui contidas, sendo que a Emissão das Debêntures e a sua garantia não contrariam nenhuma das disposições contidas em seus atos societários ou outros negócios jurídicos firmados pela Emissora;

(vi) obteve previamente à emissão das Debêntures todas as autorizações internas e externas necessárias, inclusive e principalmente todas as autorizações, permissões e licenças governamentais eventualmente necessárias na forma da legislação aplicável (i) para a emissão da presente Escritura de Emissão de Debêntures e outorga da Garantia; e (ii) para a continuidade normal de seus negócios, em especial as oriundas das agências regulatórias governamentais que detêm competência para fiscalizar e inspecionar as suas atividades;

(vii) que os Direitos Creditórios da Cipasa, ora cedidos pelo instrumento de Cessão Fiduciária, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, sendo que não foram cedidos à terceiros e não são objeto de garantia de nenhum outro título ou dívida da Emissora, sujeitos à pena prevista no artigo 171, §2º, inciso I da Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940.

(viii) que os signatários desta Escritura de Emissão de Debêntures e na Cessão Fiduciária estão investidos de poderes suficientes e bastantes para validamente representá-los na presente Emissão, de modo que as obrigações delas decorrentes são plenamente válidas, eficazes e irrevogáveis para todos os fins e efeitos de direito;

(ix) vem regularmente cumprindo todos os contratos e outros instrumentos públicos ou particulares de que fazem parte, exceto por descumprimentos que não acarretem ou que não se possa razoavelmente esperar que venham a acarretar um Evento de Vencimento Antecipado;

(x) vem regularmente efetuando o pagamento de salários, encargos e benefícios que sejam devidos a seus empregados, exceto quando qualquer



falta de pagamento não acarrete ou não se possa razoavelmente esperar que venha a acarretar um Evento de Vencimento Antecipado;

(xi) não concedeu, até esta data, qualquer garantia real ou pessoal que possa colocar em risco o cumprimento das suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária;

(xii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo da Remuneração, cujos termos foram definidos por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xiii) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures, e;

(xiv) estão, conforme aplicáveis, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas cuja ausência não acarrete ou não se possa razoavelmente esperar que venha a acarretar um Evento de Vencimento Antecipado.

6.2. Todas as declarações deverão permanecer integralmente válidas até a quitação integral de todas as obrigações pecuniárias dispostas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3. A Emissora será obrigada a indenizar e reembolsar os Debenturistas e o Agente Fiduciário, mantendo-os isentos de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, lucro cessante, danos diretos e indiretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por estes, em relação a qualquer falsidade, imprecisão ou



incorreção quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste instrumento declarada por decisão judicial transitada em julgado. Tais indenizações e reembolsos serão devidos sem prejuízo do direito dos Debenturistas, de declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures. A obrigação de indenizar os Debenturistas e o Agente Fiduciário, nos termos da presente Cláusula, não será válida e eficaz caso a Emissora se mantenha adimplente com o pagamento do montante atualizado do Valor Total da Emissão e demais valores devidos, nos termos e condições constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

7. DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

7.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das S.A., a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas ("Assembleia Geral de Debenturistas").

7.1.1. A convocação das assembleias gerais de Debenturistas poderá ser feita pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas que representem, no mínimo, a titularidade de 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação), mediante anúncio publicado pelo menos 03 (três) vezes, respeitadas as regras relacionadas a prazos e publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes na Lei das S.A. e desta Escritura de Emissão de Debêntures, ficando dispensada a convocação no caso de presença da totalidade dos Debenturistas.

7.1.2. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao representante dos Debenturistas eleito pelos demais Debenturistas.

7.1.3. Nas deliberações da Assembleia de Debenturistas, cada Debênture conferirá o direito a 01 (um) voto.

7.1.4. Nos termos do artigo 71, §3º, da Lei das S.A., a Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade da totalidade das



Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

7.1.5. Para os fins de quórum desta Emissão, Debêntures em Circulação significa todas as debêntures emitidas e integralizadas com direito a voto, com exceção das debêntures detidas pela Emissora, sociedade integrante de seu grupo econômico, seus diretores, controladores ou administradores, incluindo cônjuges ou parentes até o segundo grau ("Debêntures em Circulação").

7.2. Sem prejuízo dos demais atos que envolvam os interesses dos Debenturistas, a prática dos atos elencados abaixo dependerá de prévia e expressa aprovação dos Debenturistas, representando, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Debêntures em Circulação sob pena de Vencimento Antecipado das Debêntures:

- (i) alteração de quaisquer termos e/ou condições desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou na Cessão Fiduciária;
- (ii) modificação de quaisquer dos direitos atribuídos aos Debenturistas, por meio desta Escritura de Emissão de Debêntures, e;
- (iii) substituição do Agente Fiduciário, observado o disposto no item 8.3. abaixo.

7.2.1. Para fins dos itens 7.1 e 7.2, acima, os Debenturistas deverão se manifestar sobre a matéria a ser deliberada dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data em que os Debenturistas e o Agente Fiduciário forem notificados pela Emissora a respeito de sua intenção de praticar um dos atos previstos no item 7.2, acima, ou na ordem do dia de determinada Assembleia Geral de Debenturistas, o que ocorrerá na própria Assembleia Geral de Debenturistas, especialmente convocada para este fim.

7.3. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o



disposto na Lei das S.A. sobre a Assembleia Geral de Acionistas.

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

8. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. **Nomeação.** A Emissora constitui e nomeia como agente fiduciário da Emissão a Vórtx, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de Debêntures, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar os Debenturistas.

8.2. **Declaração.** O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão de Debêntures, declara, sob as penas da lei:

- (i) não ter nenhum impedimento legal, conforme artigo 66, §3º da Lei das S.A., e o artigo 6 da Instrução CVM 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada ("Instrução CVM 583") para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iii) aceita integralmente a presente Escritura de Emissão de Debêntures, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não ter nenhuma ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (v) ser equiparado a uma instituição financeira, estando devidamente



organizado, constituído e existente de acordo com as leis brasileiras;

(vi) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(vii) está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente e autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) que esta Escritura constitui uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(x) que verificará a regularidade da constituição da Garantia outorgada, bem como o respectivo registro, o qual será realizado em conformidade com o prazo previsto na Cessão Fiduciária, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(xi) que verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, baseado nas informações aqui prestadas pela Emissora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação independente da veracidade das informações ora apresentadas, com o quê os Debenturistas ao subscreverem ou adquirirem as Debêntures declaram-se cientes e de acordo, e;

(xii) inexistem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas pela própria Emissora e/ou por sociedade coligada, controlada,



controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que atue como Agente Fiduciário, nos termos da Instrução CVM 583.

8.2.1. O Agente Fiduciário não será obrigado a realizar qualquer verificação de veracidade de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões, e não será responsável pela elaboração desses documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

8.2.2. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas, obrigando-se, tão-somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe foram transmitidas pelos Debenturistas, e de acordo com as atribuições que lhe são conferidas por lei, pelas demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou na Cessão Fiduciária. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não é responsável em relação ao resultado ou aos efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas que lhe forem transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas, e reproduzidas perante a Emissora.

8.2.3. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo dos artigos aplicáveis da Lei das S.A. e desta Escritura de Emissão de Debêntures, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido das disposições legais e regulamentares aplicáveis e da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3. Substituição do Agente Fiduciário.

8.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias,



contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para escolha do novo agente fiduciário a ser contratado pela Emissora, devendo ser mantidas as atribuições elencadas nesta escritura e o valor médio da contratação do Agente Fiduciário tal como indicado na cláusula 8.6 abaixo. Na hipótese da convocação não ocorrer até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la.

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

8.3.3. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para este fim.

8.3.4. A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

8.3.5. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura de Emissão de Debêntures ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação das Debêntures ou até sua efetiva substituição, conforme aplicável.

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

8.4. Deveres. Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, ou nesta Escritura de Emissão de Debêntures, 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 todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(ii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(v) diligenciar junto à Emissora para que a presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Debenturistas, no relatório anual de que trata o item (xv) e (xvi), abaixo, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Debêntures;

(viii) verificar a regularidade da constituição da garantia real prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(ix) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;



(x) intimar a Emissora a reforçar a Garantia previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, das Varas do Trabalho, dos cartórios de protesto, das Juntas de Conciliação e Julgamento e da Procuradoria da Fazenda Pública onde se localiza a sede da Emissora;

(xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, através de anúncio publicado, pelo menos por 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

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

(xv) elaborar relatório anual destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "(b)" da Lei das S.A., o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

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

(b) alterações estatutárias ocorridas no período;

(c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser



DUCKSP
28 11 17

(l) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

(m) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;

(xvi) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(xvii) coordenar o sorteio das Debêntures a serem resgatadas ou amortizadas;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) notificar os Debenturistas, se possível individualmente, no prazo máximo de 07 (sete) dias úteis, do conhecimento de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos. Comunicação de igual teor deve ser enviada: (a) à CVM; (b) às Bolsas de Valores, quando for o caso; (c) ao Banco Central do Brasil, quando se tratar de instituição por ele autorizada a funcionar; e

(xx) divulgar as informações referidas na alínea "(xv) (k)", acima, em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento.

8.5. Atribuições Específicas. O Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais, contra a Emissora, para a proteção e defesa dos interesses dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de



inadimplemento da Emissora, observados os termos desta Escritura de Emissão de Debêntures:

- (i) declarar, observadas as condições da presente Escritura de Emissão de Debêntures, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar a Garantia, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Debenturistas;
- (iii) requerer a falência da Emissora, se não existirem garantias reais;
- (iv) tomar qualquer providência necessária para que os Debenturistas realizem seus créditos, e;
- (v) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

8.5.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas "(i)" a "(v)" do item 8.4.1, acima, se os Debenturistas assim autorizarem.

8.6. Remuneração do Agente Fiduciário.

8.6.1. Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, a remuneração de (i) parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), e (ii) a título de honorários pelos deveres e atribuições em relação a verificação dos índices de garantia e acompanhamento da conta vinculada, considerando verificações mensais, o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais ("Remuneração do Agente Fiduciário").

8.6.2. As parcelas citadas no item 8.6.1, acima, serão reajustadas pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IPCA/IBGE"), ou, na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice

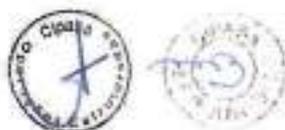


que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

8.6.3. Caso a Emissora não esteja adimplente com todas as suas obrigações assumidas na presente Escritura de Emissão de Debêntures ou em caso de alteração da Escritura de Emissão de Debêntures após a subscrição das Debêntures ou realização de Assembleia ou reunião de Debenturistas, será devido ao Agente Fiduciário, uma remuneração adicional correspondente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora homem de trabalho dedicado à (i) execução da operação, (ii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas; (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas, mensalmente, 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório mensal de horas". Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados a (A) alteração (i) dos prazos de pagamento e remuneração, (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, e (iii) outras condições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou na Cessão Fiduciária, bem como validação (B) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos documentos da operação. Os eventos relacionados a amortização não são considerados reestruturação, não sendo devidos neste caso os R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora homem de trabalho.

8.6.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.6.5. Os valores descritos acima serão acrescidos das alíquotas dos tributos incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário (ISS, PIS e COFINS), nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro real pelas instituições financeiras nas respectivas datas de



pagamento, de tal forma que estes valores correspondem a valores líquidos de todos os tributos incidentes sobre a prestação de serviços fiduciários pelas instituições financeiras.

8.6.6. A Remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros e peritos, dentre outros. A Conta Centralizadora poderá ser movimentada para pagamento da Remuneração do Agente Fiduciário e reembolso de despesas do Agente Fiduciário.

8.6.7. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui eventuais as despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, quais sejam: reconhecimento de firmas, cópias autenticadas, publicações, taxas, emolumentos, notificações, despachantes para extração de certidões, registros, cópias xerográficas, transporte, ligações interurbanas, despesas com viagens, alimentação e estadas, despesas com especialistas, tais como, auditoria e /ou fiscalização entre outros, a serem cobertas pela Emissora.

8.6.8. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da

Handwritten blue ink marks on the right margin, including a vertical line, a bracket-like shape, and the letters 'ca' and 'f'.



sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

8.6.9. No caso de atraso no pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário, os valores em atraso sofrerão multa de 2,0% (dois por cento) e juros de mora de 1,0% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária.

8.7. Despesas

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

8.7.2. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado, em até 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora mediante entrega das vias originais, quando houver, dos comprovantes de pagamento.

8.7.3. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas.

8.7.3.1. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou



ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a Remuneração do Agente Fiduciário e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 15 (quinze) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

8.7.4. As despesas a que se refere o item acima compreenderão, inclusive, mas não se limitando, aquelas incorridas com:

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

(ii) extração de certidões e despesas cartorárias e com correios quando necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário;

(iii) locomoções entre Estados da República Federativa do Brasil e respectivas hospedagens, e alimentação quando necessárias ao desempenho das funções;

(iv) despesas com especialistas, tais como assessoria legal aos Debenturistas em caso de Vencimento Antecipado das Debêntures, bem como depósitos, custas e taxas judiciárias de ações judiciais propostas pelos Debenturistas, por meio do Agente Fiduciário, ou decorrentes de ações intentadas contra estes, no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Debenturistas; e

(v) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais



[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]

que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

9. DO BANCO LIQUIDANTE E ESCRITURADOR

9.1. O BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, atuará como banco liquidante e Escriturador das Debêntures ("Banco Liquidante" ou "Escriturador", conforme o caso).

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. **Aditamentos.** Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser firmados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, de acordo com autorização dos Debenturistas, e, posteriormente, arquivados na JUCESP.

10.2. **Renúncia.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Debenturistas, em razão de qualquer inadimplemento da Emissora, prejudicará o exercício de tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.3. **Irrevogabilidade e Independência.** Esta Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

10.3.1. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas



partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão de Debêntures, as partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão de Debêntures, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.

10.4. Título Executivo Extrajudicial. A presente Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

10.5. Tutela Específica. O não cumprimento das obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures sujeitará a parte infratora às medidas judiciais cabíveis, incluindo perdas e danos e aquelas relacionadas à obtenção da tutela específica da obrigação inadimplida.

10.5.1. As Partes da presente Escritura de Emissão de Debêntures desde já reconhecem e concordam que serão nulos e ineficazes perante a Emissora e/ou qualquer terceiro, qualquer ato ou negócio jurídico praticado em desacordo com as disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures, em especial as que representem violação às obrigações assumidas pelas Partes da presente Escritura de Emissão de Debêntures.

10.5.2. A eventual abstenção pelas Partes da presente Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo seus administradores, do exercício de quaisquer dos direitos assegurados nesta Escritura de Emissão de Debêntures não configurará, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poder, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.



DUCEAF
DUCEAF

10.5.3. Quando de sua investidura, os administradores da Emissora deverão obrigar-se expressamente a observar e respeitar todos os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures.

10.6. Cessão. As Partes não poderão transferir, ceder, alienar, sob qualquer forma, as Debêntures ou seus direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se expressamente aprovado pelas demais Partes.

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

10.8. Procuração. A Emissora e as Intervenientes Anuentes se comprometem a outorgar ao Agente Fiduciário procuração com poderes específicos e suficientes, irrevogáveis e irretroatáveis, nos termos dos artigos 684, 685 e parágrafo único do artigo 686 do Código Civil Brasileiro, para praticar, em seu nome, todos e quaisquer atos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária e Direitos Creditórios e/ou outros necessários para fins de suas formalizações, registros e constituição, nos termos da minuta constante do Anexo IV a esta Escritura de Emissão de Debêntures. A procuração será outorgada pelo prazo de 12 (doze) meses contados dessa data, sendo que as outorgantes se obrigam a elaborar, com antecedência de 15 (quinze) dias do vencimento da procuração, novo instrumento de mandato.

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

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



DUCE SP

E, por se encontrarem, assim, justos e contrafados, assinam a presente Escritura 03 (três) vias, de igual teor e para um só efeito legal, na presença e juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 14 de novembro de 2017.

(assinaturas na próxima página)

(o restante deste documento foi deixado intencionalmente em branco)



(Handwritten signatures in blue ink, including a large flourish and the initials 'S.S.')

DUCESP

(1/4 Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.", celebrado em 14 de novembro de 2017)




CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
Emissora

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

Nome: Luiz Roberto Stucchi
Cargo: O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50





DUCESP

(2/4 Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.", celebrado em 14 de novembro de 2017)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome:

Cargo:

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24



(4/4 Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.", celebrado em 14 de novembro de 2017)

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.123-86



Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA PINDA SPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.123-86



Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.123-86



Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA RIO GRANDE IBO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

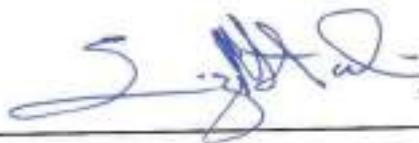
Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.123-86



Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA SALTO SLT1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.123-86



Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA S.J. CAMPOS PTM1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Testemunhas:

Nome:

CPF: Lelaine Pacheco Ferreira Tose
RG: 38.787.833-6 SSP/SP
CPF: 414.299.608-84

Nome:

CPF:

RG:

RG 55.023.122-8 SSP/SP
CPF 316.847.128-54



923006
71 11 68

JUCESP
28 NOV 2017

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, FINANÇAS
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
DESENVOLVIMENTO
FLAVIA K. BRUNO
SECRETARIA GERAL



INSTITUTO DE REGISTRO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

ED002319-0/000



JUCESP

ANEXO I
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO

Parcela	Vencimento	% Amortização	PMT Mensal	Saldo Devedor
0	30/11/2017	0,0000%	-	10.000.000
1	30/12/2017	1,2000%	120.000	9.880.000
2	30/01/2018	1,2000%	120.000	9.760.000
3	28/02/2018	1,2000%	120.000	9.640.000
4	30/03/2018	1,2000%	120.000	9.520.000
5	30/04/2018	1,2000%	120.000	9.400.000
6	30/05/2018	1,2000%	120.000	9.280.000
7	30/06/2018	2,2095%	220.952	9.059.048
8	30/07/2018	2,2095%	220.952	8.838.095
9	30/08/2018	2,2095%	220.952	8.617.143
10	30/09/2018	2,2095%	220.952	8.396.190
11	30/10/2018	2,2095%	220.952	8.175.238
12	30/11/2018	2,2095%	220.952	7.954.286
13	30/12/2018	2,2095%	220.952	7.733.333
14	30/01/2019	2,2095%	220.952	7.512.381
15	28/02/2019	2,2095%	220.952	7.291.429
16	30/03/2019	2,2095%	220.952	7.070.476
17	30/04/2019	2,2095%	220.952	6.849.524
18	30/05/2019	2,2095%	220.952	6.628.571
19	30/06/2019	2,2095%	220.952	6.407.619
20	30/07/2019	2,2095%	220.952	6.186.667
21	30/08/2019	2,2095%	220.952	5.965.714
22	30/09/2019	2,2095%	220.952	5.744.762
23	30/10/2019	2,2095%	220.952	5.523.810
24	30/11/2019	2,2095%	220.952	5.302.857
25	30/12/2019	2,2095%	220.952	5.081.905
26	30/01/2020	2,2095%	220.952	4.860.952
27	29/02/2020	2,2095%	220.952	4.640.000
28	30/03/2020	2,2095%	220.952	4.419.048
29	30/04/2020	2,2095%	220.952	4.198.095
30	30/05/2020	2,2095%	220.952	3.977.143
31	30/06/2020	2,2095%	220.952	3.756.190
32	30/07/2020	2,2095%	220.952	3.535.238
33	30/08/2020	2,2095%	220.952	3.314.286
34	30/09/2020	2,2095%	220.952	3.093.333
35	30/10/2020	2,2095%	220.952	2.872.381
36	30/11/2020	2,2095%	220.952	2.651.429
37	30/12/2020	2,2095%	220.952	2.430.476
38	30/01/2021	2,2095%	220.952	2.209.524
39	28/02/2021	2,2095%	220.952	1.988.571



DUCESP

40	30/03/2021	2,2095%	220.952	1.767.619
41	30/04/2021	2,2095%	220.952	1.546.667
42	30/05/2021	2,2095%	220.952	1.325.714
43	30/06/2021	2,2095%	220.952	1.104.762
44	30/07/2021	2,2095%	220.952	883.810
45	30/08/2021	2,2095%	220.952	662.857
46	30/09/2021	2,2095%	220.952	441.905
47	30/10/2021	2,2095%	220.952	220.952
48	14/11/2021	2,2095%	220.952	0
		100,0000%	10.000.000,00	

[Handwritten marks]



MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES DA QUINTA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA DA CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

QUALIFICAÇÃO DA EMISSORA

Nome/Razão Social: CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A
Endereço: Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, Nº 105
CEP: 04571-010 **CIDADE:** São Paulo
CNPJ: 05.262.743/0001-53
COMPLEMENTO: Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate.
U.F: SP **PAÍS:** Brasil

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome/Razão Social: GGR PRIME I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
Endereço: Rua Gomes de Carvalho Nº 1195
CEP: 04547-004 **CIDADE:** São Paulo
CNPJ: 17.013.985/0001-92
COMPLEMENTO: 4º andar
U.F: SP **PAÍS:** Brasil

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO	QUANTIDADE DE DEBÊNTURES SUBSCRITAS	TOTAL INTEGRALIZADO
R\$ 1.000.000,00	10	R\$ 10.000.000,00

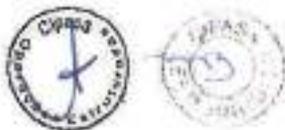
DADOS CADASTRAIS PARA CRÉDITO REFERENTE ÀS AMORTIZAÇÕES DE PRINCIPAL E REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Nome/Razão Social: _____ **CNPJ:** _____
BANCO: _____ **AGÊNCIA:** _____ **CONTA:** _____

TERMOS E CONDIÇÕES

Os termos utilizados neste Boletim de Subscrição iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam definidos neste Boletim de Subscrição, ainda que posteriormente ao seu uso, terão os significados que lhes são atribuídos no Instrumento Particular de Escritura da Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures", "Emissão" ou "Debêntures").

As Debêntures são subscritas no ato de assinatura deste Boletim de Subscrição e serão integralizadas por seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração



DUCESP

calculado *pro rata temporis*, desde a Data da Emissão até a data da efetiva integralização. As Debêntures são integralizadas à vista, no ato da subscrição, caso a subscrição ocorra até as 16:00, ou no Dia útil subsequente, caso a integralização ocorra após as 16:00. Os valores decorrentes da integralização das Debêntures deverão ser creditados única e exclusivamente na conta de titularidade da Emissora, junto ao **Banco Bradesco (237), Agência 3391-0, nº 3397-9.**

Os Debenturistas declaram conhecer e concordar com todos os termos e condições da Escritura de Emissão e da Cessão Fiduciária, bem como todos os riscos inerentes ao seu investimento.

Sendo assim declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que li e estou de acordo com todas as condições expressas no presente Boletim de Subscrição, na Escritura de Emissão e na Cessão Fiduciária.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

RECIBO

Atestamos que o subscritor pagou a quantia de R\$ [•], referente à subscrição da quantidade de Debêntures indicada neste Boletim de Subscrição.

1ª via – Subscritor

Emissora (Carimbo e Assinatura)

2ª Via - Emissora



DUCE SP
20 14 17
ANEXO II:
PROCURAÇÃO

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("CDU"); CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Aldeia ALD1"); CIPASA CANOAS CAN1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Canoas CAN1"); CIPASA MACAPÁ MAC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Macapá MAC1"); CIPASA MARÍLIA MAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Marília MAR1"); CIPASA MARÍLIA MAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Marília MAR2"); CIPASA PARAUPEBAS PAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Parauapebas PAR1"); CIPASA PINDA SPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Pinda SPE");



ANEXO III:
PROCURAÇÃO

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("CDU"); CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Aldeia ALD1"); CIPASA CANOAS CAN1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Canoas CAN1"); CIPASA MACAPÁ MAC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Macapá MAC1"); CIPASA MARÍLIA MAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Marília MAR1"); CIPASA MARÍLIA MAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Marília MAR2"); CIPASA PARAUPEBAS PAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Parauapebas PAR1"); CIPASA PINDA SPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Pinda SPE");



CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Porto Velho POV1"); CIPASA RIO GRANDE IBO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Rio Grande IBO1"); CIPASA SALTO SLT1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa Salto SLT1"); CIPASA S.J. CAMPOS PTM1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Torre 3, 3º Andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.262.743/0001-53, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Cipasa S.J. Campos PTM1") respectivamente, a Emissora das Debêntures e as Fiduciárias da Cessão Fiduciária, nos termos da Escritura e na Cessão Fiduciária (conforme definidos abaixo) ("Outorgantes"), vem, neste ato, de forma irrevogável e irretratável - como condição do Instrumento Particular de Escritura da Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Escritura" ou "Escritura de Emissão de Debêntures") e do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças ("Cessão Fiduciária"), até a integral liquidação das Obrigações Garantidas conforme definição da Escritura, outorgar à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, Cep 01452-000, na qualidade de representante dos titulares das debêntures da presente emissão ("Outorgada"), os poderes necessários para praticar, em seu nome, todos e quaisquer atos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão Fiduciária e Direitos Creditórios e/ou outros necessários para fins de suas formalizações, registros e constituição, em especial: (a) praticar todos e quaisquer atos necessários para registrar a Cessão Fiduciária e seus eventuais aditamentos no Cartório de Títulos e Documentos competente, incluindo a assinatura de instrumentos aditivos, adendos, anexos e/ou requerimentos em geral; (b) praticar todos e quaisquer atos necessários para a eficácia da Cessão Fiduciária, especialmente nos casos de vencimento antecipado; (c) acessar e movimentar a conta corrente nº 37.285-6, agência 001-9, Banco Arbi S.A. (213) de



titularidade da Emissora ("Conta Vinculada"; conforme definida no contrato de Cessão Fiduciária e Contrato de Conta Vinculada e outras Avenças), única e exclusivamente, para pagamento das Debêntures e de todas as suas obrigações acessórias, aplicações financeiras e liberação de recursos excedentes; e (d) fiscalizar o cumprimento das obrigações da Outorgante, podendo praticar todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato e, bem assim, da constituição e registro das debêntures oriundas da Escritura, da Cessão Fiduciária, por mais especiais que sejam.

A presente Procuração poderá ser substabelecida pelo Outorgado somente ao(s) Debenturista(s) da presente emissão, sempre que demandado por este(s).

São Paulo, 14 de novembro de 2017.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F/M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F/M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F/M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA CANOAS CAN1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F/M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA MACAPÁ MAC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F/M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA MARÍLIA MAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.



DUPLICATA

2017

(Continuação da Página de Assinatura da Procuração – Anexo III "Instrumento Particular de Escritura da Quinta Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.", celebrado em 14 de novembro de 2017)

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA MARÍLIA MAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA PARAUPEBAS PAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA PINDA SPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA RIO GRANDE IBO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA SALTO SLT1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.120-86

Luiz Roberto Stucchi
O.A.B/S.P Nº 194.559
C.P.F./M.F Nº 289.253.038-50

CIPASA S.J. CAMPOS PTM1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.



JUCE SP
ANEXO IV
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS

(i) loteamento Residencial e Comercial Campo do Meio, comercialmente identificado como "Residencial Itahyê", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 130.316, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri – SP ("Loteamento Itahyê");

(ii) loteamento Santa Marta, comercialmente identificado como "Terras de Santa Martha", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 134.912, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – SP ("Loteamento Bonfim Paulista");

(iii) loteamento Residencial e Comercial Guarulhos, comercialmente identificado como "Nova Carmela", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 86.542, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos – SP ("Loteamento Carmela");

(iv) Loteamento Salto, comercialmente identificado como "Central Parque", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 26.000, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Salto – SP ("Loteamento Central Parque Salto");

(v) loteamento Residencial e Comercial Serra do Sol, comercialmente identificado como "Altavis Aldeia", que está sendo desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 166.063 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri – SP ("Loteamento Aldeia");

(vi) Loteamento Paradis, comercialmente identificado como "Paradis Canoas", que está sendo desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 102.899 do Oficial de Registro de Imóveis de Canoas – RS ("Loteamento Canoas"); loteamento Verana Macapá, comercialmente identificado também como "Verana Macapá", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 30.298 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Macapá – AP ("Loteamento Macapá");



(vii) o loteamento Residencial e Comercial Fazenda São Sebastião, comercialmente identificado como "Parque Alvorada", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 56.620 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília – SP ("Loteamento Marília I");

(viii) o loteamento Fazenda São Sebastião II, comercialmente identificado como "Verana Parque Alvorada", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 56.621 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Marília – SP ("Loteamento Marília II");

(ix) o loteamento Núcleo Residencial e de Serviços Carajás, comercialmente identificado como "Alvorá Parauapebas", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 10.871 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Parauapebas – PA ("Loteamento Parauapebas");

(x) o loteamento Residencial Granja Saito, comercialmente identificado como "Reserva Bonsucesso", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 52.017 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pindamonhangaba – SP ("Loteamento Pindamonhangaba");

(xi) loteamento Residencial Aliança, comercialmente identificado como "Verana Porto Velho", que está sendo desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 72.961 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho – RO ("Loteamento Porto Velho");

(xii) loteamento Vivera Rio Grande, comercialmente identificado também como "Vivera Rio Grande", que está sendo desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 66.593 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande – RS ("Loteamento Rio Grande");

(xiii) os imóveis comerciais objeto das matrículas nº 49.324, 49.347, 50.563, 50.568, 50.632, 50.652, 50.653 e 50.662, todas do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Salto – SP ("Lotes Comerciais Salto");



201117

(xiv) loteamento Residencial Sítio Cachoeirinha, comercialmente identificado como "Verana São José dos Campos", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 211.828 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP ("Loteamento S.J. Campos").

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

