



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

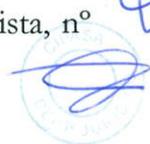
Por este instrumento particular,

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

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

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

SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº



2014
07 07 15

275, 5º Andar, Itaim Bibi, CEP 04532-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.976.286/0001-15, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SVB Participações”);

MAZAL PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Morás, nº 696, Apto. 21, Alto de Pinheiros, CEP 05434-020, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 21.987.005/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Mazal Participações”);

PL PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Viradouro, nº 120, Apto. 172, Itaim Bibi, CEP 04538-110, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.986.843/0001-89, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“PL Participações”);

LRS PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gaivotas, nº 886, Apto. 122, Moema, CEP 04522-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.986.944/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“LRS Participações” e, quando em conjunto com a Rec Cipasa, SVB Participações, Mazal Participações e PL Participações “Fiadoras”).

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

CONSIDERANDO QUE:

(i) a assembleia geral extraordinária de acionistas da Emissora aprovou, em reunião realizada em 06 de outubro de 2014 (“AGE”), a 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória,



JUCESP
07 07 15

em série única, pela Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores (“Instrução CVM 476”) e da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores (“Lei das Sociedades por Ações”);

(ii) em 23 de outubro de 2014 a ata da AGE foi devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) e, na mesma data, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia”;

(iii) em 07 de outubro de 2014, a Emissora, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), a REC Cipasa e a ELLENSBROOK PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.978.936/0001-30 (“Ellensbrook”), estas na qualidade de fiadoras, conforme previsto no considerando “iv” abaixo, celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Quirografárias, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.*” (“Escritura”);

(iv) as Debêntures foram emitidas com garantia fidejussória, por meio de fiança outorgada pela REC Cipasa e pela Ellensbrook, que se obrigaram, de forma individual e nas proporções indicadas na Escritura, pelo pagamento dos valores decorrentes da Emissão, nos termos da Escritura;

(v) a Emissora contratou a PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, 8501, 29º andar, sala 15 – Ed. Eldorado Business Tower, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-070, inscrito no CNPJ/MF 92.236.777/0001-78 (“Coordenador Líder”) com a finalidade de coordenar e proceder à distribuição pública

JUCESP
07 07 15

com esforços restritos de distribuição das Debêntures, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta Restrita”), por meio do “*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição e sob Regime de Garantia Firme, de Debêntures da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Quirografária, Com Garantia Fidejussória, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.*”, celebrado, em 07 de outubro de 2014, entre a Emissora e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”);

(vi) foi deliberado na (i) assembleia extraordinária da Ellensbrook, realizada em 1º de fevereiro de 2015, e na (ii) ata de assembleia extraordinária da Emissora, realizada em 1º de fevereiro de 2015, ambas registradas em 7 de abril de 2015 na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), a incorporação da Ellensbrook pela Emissora, de modo que a SVB Participações, a MAZAL Participações, a PL Participações e a LRS Participações, que detinham participação na Ellensbrook, passaram a deter participação diretamente no capital social da Emissora, nos seguintes percentuais: 5,6246% (cinco inteiros, seis mil duzentos e quarenta e seis décimos de milésimos por cento), 1,5462% (um inteiro, cinco mil quatrocentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento), 0,7875% (sete mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) e 0,2423% (dois mil quatrocentos e vinte e três décimos de milésimos por cento), respectivamente (“Incorporação da Ellensbrook”);

(vii) foi deliberado em assembleia geral extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 15 de maio de 2015 (“Assembleia Geral da Emissora”), bem como em assembleia geral de debenturistas da segunda emissão de debêntures da Emissora, realizada em 15 de maio de 2015 (“Assembleia Geral de Debenturistas”), a celebração do primeiro aditamento ao *Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Quirografárias, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.*, para fins de (a) incluir as empresas SVB Participações, Mazal Participações, PL Participações e LRS Participações como fiadoras em substituição à Ellensbrook, tendo em vista a Incorporação da Ellensbrook, conforme

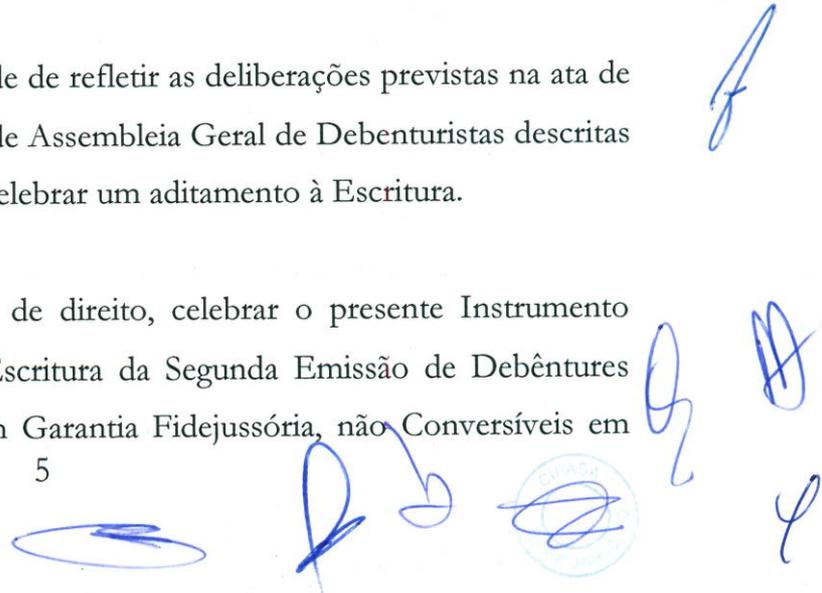
00000000
07 07 15

acima definida, garantindo, respectivamente, os seguintes percentuais do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescido da Remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura (“Valor Garantido”): (a.1) 9,9401% (nove inteiros, nove mil e quatrocentos e um décimos de milésimos por cento), (a.2) 2,7325% (dois inteiros, sete mil trezentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento), (a.3) 1,3917% (um inteiro, três mil novecentos e dezessete décimos de milésimos por cento) e (a.4) 0,4283% (quatro mil duzentos e oitenta e três décimos de milésimos por cento); **(b)** aprovar o aumento do percentual da fiança prestada pela REC Cipasa na Escritura, de 77,9600% (setenta e sete inteiros e nove mil e seiscentos décimos de milésimos por cento) para 85,5074% (oitenta e cinco inteiros e cinco mil e setenta e quatro décimos de milésimos por cento) do Valor Garantido; **(c)** com relação à periodicidade do pagamento da remuneração das Debêntures, aprovar a carência de amortização, acrescida dos Juros Remuneratórios, da parcela de 20 de junho de 2015; **(d)** alterar a data do vencimento das Debêntures, que passará a ser a de 20 (vinte) de outubro de 2018; e **(e)** alterar o fluxo de amortização do valor nominal unitário das Debêntures;

(viii) além das deliberações previstas acima, os Debenturistas ratificam, por meio da Assembleia Geral de Debenturistas, **(a)** a alteração do capital social da Emissora, que, após a Incorporação da Ellensbrook, passa a corresponder a R\$ 371.959.643,38 (trezentos e setenta e um milhões, novecentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e quarenta e três reais e trinta e oito centavos) (“Alteração do Capital Social”); bem como **(b)** a Incorporação da Ellensbrook pela Emissora.

(ix) as Partes pretendem, com a finalidade de refletir as deliberações previstas na ata de Assembleia Geral da Emissora e na ata de Assembleia Geral de Debenturistas descritas nos considerandos “vii” e “viii” acima, celebrar um aditamento à Escritura.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Primeiro Aditamento à Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em



JUCESP
07 07 15

Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (“Primeiro Aditamento à Escritura”), para refletir as alterações mencionadas nos considerados acima, o que fazem mediante os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA O PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA

1.1. Este Primeiro Aditamento à Escritura é celebrado com base na deliberação tomada na Assembleia Geral da Emissora, realizada em 15 de maio de 2015, bem como com base na deliberação tomada na Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 15 de maio de 2015, cujas atas serão registradas perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), que autorizaram o aditamento à Escritura, para os fins descritos na Cláusula Segunda abaixo.

1.2. Em virtude da Fiança a ser prestada pelas Fiadoras em benefício dos Debenturistas, o presente Primeiro Aditamento à Escritura será registrado nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo, Estado de São Paulo e do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Cartórios”) e na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), em até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da sua respectiva data de assinatura, devendo a Emissora enviar 1 (uma) via original do Primeiro Aditamento à Escritura, devidamente registrado nos Cartórios, tempestivamente após os referidos registros.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO ADITAMENTO À ESCRITURA

2.1. As Partes ratificam **(a)** a inclusão das empresas SVB Participações, Mazal Participações, PL Participações e LRS Participações como fiadoras em substituição à Ellensbrook; **(b)** a aprovação do aumento do percentual da fiança prestada pela REC Cipasa na Escritura, de 77,9600% (setenta e sete inteiros e nove mil e seiscentos

DUPLICATA
07/07/15

(...)"

2.3. Tendo em vista o mencionado nas alíneas "a" e "b" da Cláusula 2.1. acima, as Partes alteram a Cláusula 2.4.2. da Escritura, a qual passa a ter a seguinte redação:

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

(a) Rec Cipasa: até o limite de 85,5074% (oitenta inteiros e cinco mil e setenta e quatro décimos de milésimos por cento) do Valor Garantido;

(b) SVB Participações: até o limite de 9,9401% (nove inteiros, nove mil e quatrocentos e um décimos de milésimos por cento) do Valor Garantido;

(c) Mazal Participações: até o limite de 2,7325% (dois inteiros, sete mil trezentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento) do Valor Garantido;

(d) PL Participações: até o limite de 1,3917% (um inteiro, três mil novecentos e dezessete décimos de milésimos por cento) do Valor Garantido; e

(e) LRS Participações: até o limite de 0,4283% (quatro mil duzentos e oitenta e três décimos de milésimos por cento) do Valor Garantido."

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições da Escritura anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

07/07/15

3.1.1. Havendo divergência, no que concerne ao expressamente alterado neste Primeiro Aditamento à Escritura, entre as disposições da Escritura com as disposições do presente Primeiro Aditamento à Escritura, prevalecerão as disposições deste Primeiro Aditamento à Escritura.

3.2. Caso qualquer disposição deste Primeiro Aditamento à Escritura venha a ser eventualmente considerada inválida ou nula, tal nulidade ou invalidez não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA QUARTA – DEFINIÇÕES

4.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento à Escritura têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura.

4.2. Todos os termos definidos no presente Primeiro Aditamento à Escritura desde que conflitantes com termos já definidos na Escritura, terão os significados que lhes são atribuídos neste Primeiro Aditamento à Escritura.

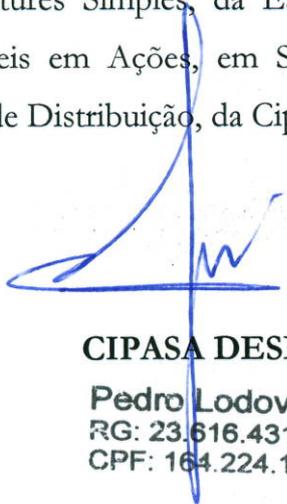
A Emissora, o Agente Fiduciário e as Fiadoras assinam esta Escritura, em 3 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 16 de junho de 2015.

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

07/07/15

(Página de assinatura 1/7 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)



CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

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

Emissora



Ivo Szterling
RG: 5.213.043
CPF: 010.708.328-04



07 07 15

(Página de assinatura 2/7 Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Quirografárias, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)



Yumi F. A. Takahashi
Procuradora

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

Agente Fiduciário



RECIPASA
07 07 15

(Página de assinatura 3/7 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)

RECIPASA S.A.

Fiadora

Jorge Carlos Muñoz
RG: 53.763.945-7
CPF 212.805.468-08

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

07 07 15

(Página de assinatura 4/7 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)


SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Fiadora
Sergio Villas Boas Pereira
RG 10.622.603
CPF 072 140.258-50







07/07/15

(Página de assinatura 5/7 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)



MAZAL PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Fiadora

Ivo Sztéring

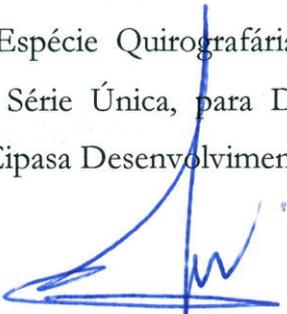
RG: 5.213.043

CPF: 010.708.328-04



2008/07/15

(Página de assinatura 6/7 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)



PL PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Fiadora

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



JUCESP
07 07 15

(Página de assinatura 7/7 do Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)

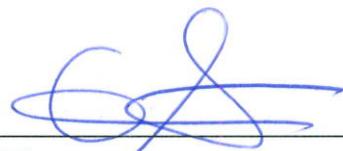

LRS PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Fiadora

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

TESTEMUNHAS:


Nome: _____
RG nº: Guilherme Bevilaqua de Miranda Valverde
RG 10 857 495-5- DIC/RJ
CPF/MF nº: CPF/MF 099 097 127-92


Nome: _____
RG nº: Gisela Roschel da S Siqueira
CPF 323 374 438-25
RG 34 580 490-9 SSP
CPF/MF nº: _____

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
DEBÊNTURE
CERTIFICO O REGISTRO DEBÊNTURE
SOB O NÚMERO SECRETARIA GERAL EM EXERCÍCIO

ED001546-5/001



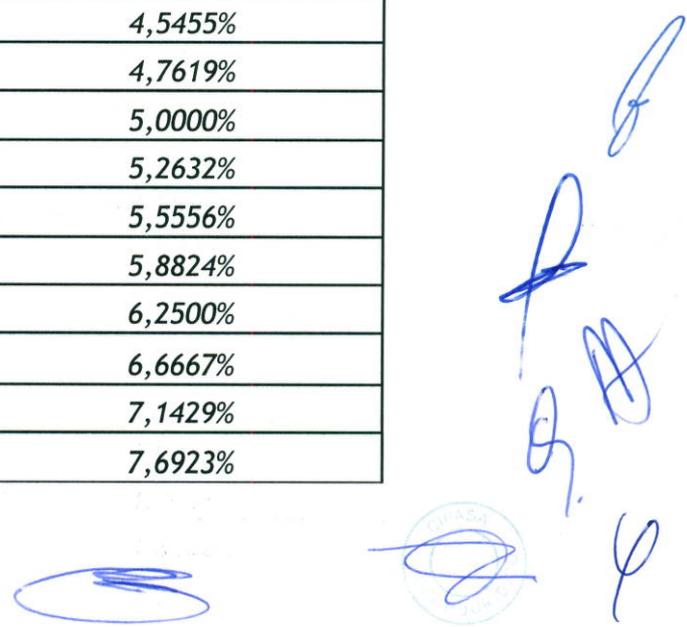
JUCESP



2015
07 07 15

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

N	Data de Amortização	Taxa de Amortização ("Tai")
1	20/03/2015	3,8462%
2	20/04/2015	4,0000%
3	20/05/2015	4,1667%
4	20/06/2015	0,0000%
5	20/07/2015	2,5000%
6	20/08/2015	2,5641%
7	20/09/2015	2,6316%
8	20/10/2015	2,7027%
9	20/11/2015	2,7778%
10	20/12/2015	2,8571%
11	20/01/2016	2,9412%
12	20/02/2016	3,0303%
13	20/03/2016	3,1250%
14	20/04/2016	3,2258%
15	20/05/2016	3,3333%
16	20/06/2016	3,4483%
17	20/07/2016	3,5714%
18	20/08/2016	3,7037%
19	20/09/2016	3,8462%
20	20/10/2016	4,0000%
21	20/11/2016	4,1667%
22	20/12/2016	4,3478%
23	20/01/2017	4,5455%
24	20/02/2017	4,7619%
25	20/03/2017	5,0000%
26	20/04/2017	5,2632%
27	20/05/2017	5,5556%
28	20/06/2017	5,8824%
29	20/07/2017	6,2500%
30	20/08/2017	6,6667%
31	20/09/2017	7,1429%
32	20/10/2017	7,6923%



20/07/18

33	20/11/2017	8,3333%
34	20/12/2017	9,0909%
35	20/01/2018	10,0000%
36	20/02/2018	11,1111%
37	20/03/2018	12,5000%
38	20/04/2018	14,2857%
39	20/05/2018	16,6667%
40	20/06/2018	20,0000%
41	20/07/2018	25,0000%
42	20/08/2018	33,3333%
43	20/09/2018	50,0000%
44	20/10/2018	100,0000%

Caso alguma data de amortização não seja um Dia Útil, a referida amortização deverá ser realizada no primeiro dia útil imediatamente subsequente.

