

JUCESP
19 05 16



JUCESP PROTOCOLO
0.455.848/16-6



INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO 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 Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, Edifício Thera Corporate, 3º andar, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF 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 302, 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”);

↓

1

○

↓

e



JUL 25
19 05 18

SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, conjunto 405 e 406, Ed. Thera Office, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF 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 Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105, 3º andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ/MF nº 21.986.843/0001-89, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“PL Participações”); e

LRS PARTICIPAÇÕES - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gaivota, 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:

b

2





e









JUL 25 19 08 16

(i) 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 nº 07.978.936/0001-30 (“Ellensbrook”), estas na qualidade de fiadoras, celebraram o *“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.”* (“Escritura”);

(ii) 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;

(iii) 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 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”);

(iv) em 16 junho de 2015 foi celebrado o primeiro aditamento ao *Instrumento Particular de Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia*



3













DUPLICATA
19 05 16

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, 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 passou a ser a de 20 (vinte) de outubro de 2018; e (e) alterar o fluxo de amortização do valor nominal unitário das Debêntures; e

(v) em 19 de abril de 2016, foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, bem como em Assembleia Geral de Debenturistas da Segunda Emissão de Debêntures da Emissora, a celebração do segundo aditamento à Escritura, para fins de postergar a data da amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures de 20 de abril de 2016 para 20 de maio de 2016.

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



JUCESP
19 05 16

Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Segundo Aditamento à Escritura"), para refletir a alteração mencionada no considerado "v" acima, o que fazem mediante os seguintes termos e condições:

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

1.1. Este Segundo Aditamento à Escritura é celebrado com base na deliberação tomada na Assembleia Geral da Emissora, realizada em 19 de abril de 2016, bem como com base na deliberação tomada na Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 19 de abril de 2016, cujas atas serão registradas perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), juntamente com o aditamento à Escritura, para os fins descritos na Cláusula Segunda abaixo.

1.2. Em virtude da Fiança prestada pelas Fiadoras em benefício dos Debenturistas, o presente Segundo 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 10 (dez) Dias Úteis a contar da sua respectiva data de assinatura, devendo a Emissora enviar 1 (uma) via original do Segundo 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 postergação da data da amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures de 20 de abril de 2016 para 20 de maio de 2016; e (b) a alteração do fluxo de amortização das Debêntures, indicado na tabela constante do Anexo I do presente Segundo Aditamento à Escritura.

5

e



JUCESP
19 05 16

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições da Escritura anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o segundo 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.

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

3.2. Caso qualquer disposição deste Segundo 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 Segundo Aditamento à Escritura têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura.

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

A Emissora, o Agente Fiduciário e as Fiadoras assinam este Segundo Aditamento à Escritura, em 05 (cinco) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo.

 6













JUCESP
19 05 16

São Paulo, 27 de abril de 2016.

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

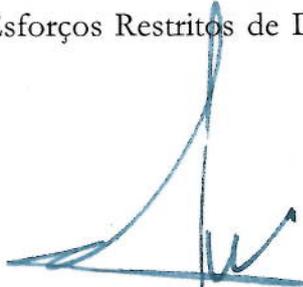
7

7



JUCESP
19 05 16

(Página de assinatura 1/7 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a 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.)



Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.128-86

Emissora



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



©



JUCESP
19 05 18

(Página de assinatura 2/7 Instrumento Particular de Segundo Aditamento a 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.)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Gabriela F. Pacheco
Procuradora
RG: 45.008.309-3

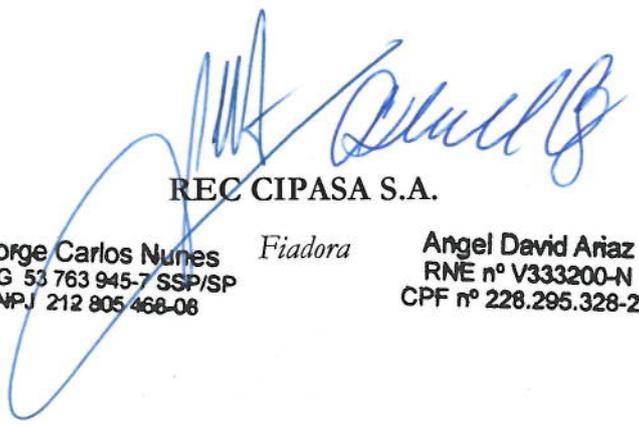
b⁹

c



JUCESP
19 05 16

(Página de assinatura 3/7 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a 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.)



REC CIPASA S.A.

Jorge Carlos Nunes
RG 53 763 945-7 SSP/SP
CNPJ 212 805 468-08

Fiadora

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

10



e



DUCESP
19 05 16

(Página de assinatura 4/7 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a 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

11









JUCESP
19 05 16

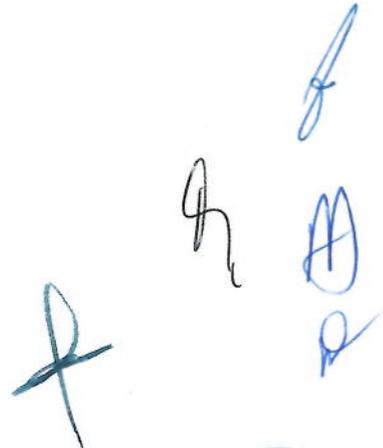
(Página de assinatura 5/7 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento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



MAZAL PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Fiadora

Ivo Szterling
RG: 5.213.043
CPF: 010.708.328-04

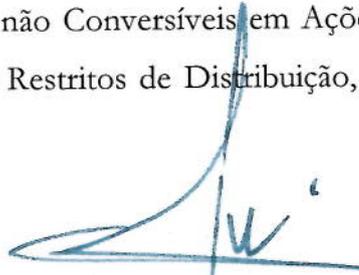


©



JUCESP
19 05 16

(Página de assinatura 6/7 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a 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



e



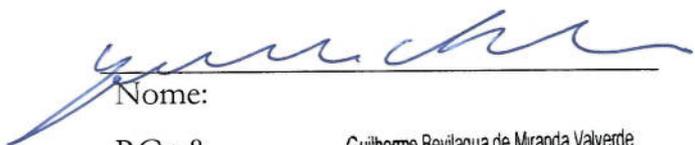
JUCESP
19 05 15

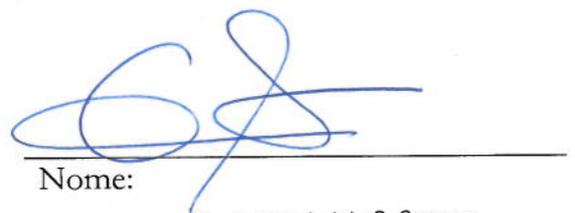
(Página de assinatura 7/7 do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento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


LRS PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Fiadora
Luiz Roberto Stucchi
O.A.B./S.P. n.º 194.559
C.P.F./M.F. n.º 289.253.038-50

TESTEMUNHAS:


Nome:
RG n.º: Guilherme Bevilacqua de Miranda Valverde
RG 10 857 495-5 - DIC/RJ
CPF/MF n.º: CPF/MF 099 097 127-92


Nome:
RG n.º: Gisele Roschel da S. Siqueira
CPF 323 374 438-25
CPF/MF n.º: RG 34 580 490-9 SSP

JUCESP
19 MAI 2015

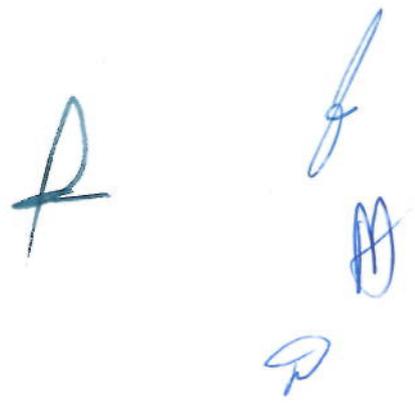
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP

DEBÊNTURE
FLÁVIA H. BRITTO RODRIGUES
SECRETARIA GERAL

ED001546-5/002

JUCESP





14



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	0,0000%
15	20/05/2016	3,4341%
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%

P

A
A
A



JUCESP
19 05 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.

16

