

JUCESP
08 09 16



JUCESP PROTOCOLO
0.891.842/16-0



INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTO ADITAMENTO À ESCRITURA DA SEGUNDA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA REAL E 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 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 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");

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, conjuntos 705 e 706, Ed. Thera Office, Cidade Monções, CEP 04571-010, 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 Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, 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 Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105, 3º andar, Ed. Thera Corporate, Cidade Monções, CEP 04571-010, 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 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:

(i) em 07 de outubro de 2014, a Emissora, o 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, 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 de Emissão de Debêntures");

minúsculas com garantia fidejussória

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, da Espécie 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");

7. ~~10~~ ~~11~~ ~~12~~ ~~13~~ ~~14~~ ~~15~~ ~~16~~ ~~17~~ ~~18~~ ~~19~~ ~~20~~ ~~21~~ ~~22~~ ~~23~~ ~~24~~ ~~25~~ ~~26~~ ~~27~~ ~~28~~ ~~29~~ ~~30~~ ~~31~~ ~~32~~ ~~33~~ ~~34~~ ~~35~~ ~~36~~ ~~37~~ ~~38~~ ~~39~~ ~~40~~ ~~41~~ ~~42~~ ~~43~~ ~~44~~ ~~45~~ ~~46~~ ~~47~~ ~~48~~ ~~49~~ ~~50~~ ~~51~~ ~~52~~ ~~53~~ ~~54~~ ~~55~~ ~~56~~ ~~57~~ ~~58~~ ~~59~~ ~~60~~ ~~61~~ ~~62~~ ~~63~~ ~~64~~ ~~65~~ ~~66~~ ~~67~~ ~~68~~ ~~69~~ ~~70~~ ~~71~~ ~~72~~ ~~73~~ ~~74~~ ~~75~~ ~~76~~ ~~77~~ ~~78~~ ~~79~~ ~~80~~ ~~81~~ ~~82~~ ~~83~~ ~~84~~ ~~85~~ ~~86~~ ~~87~~ ~~88~~ ~~89~~ ~~90~~ ~~91~~ ~~92~~ ~~93~~ ~~94~~ ~~95~~ ~~96~~ ~~97~~ ~~98~~ ~~99~~ ~~100~~ ~~101~~ ~~102~~ ~~103~~ ~~104~~ ~~105~~ ~~106~~ ~~107~~ ~~108~~ ~~109~~ ~~110~~ ~~111~~ ~~112~~ ~~113~~ ~~114~~ ~~115~~ ~~116~~ ~~117~~ ~~118~~ ~~119~~ ~~120~~ ~~121~~ ~~122~~ ~~123~~ ~~124~~ ~~125~~ ~~126~~ ~~127~~ ~~128~~ ~~129~~ ~~130~~ ~~131~~ ~~132~~ ~~133~~ ~~134~~ ~~135~~ ~~136~~ ~~137~~ ~~138~~ ~~139~~ ~~140~~ ~~141~~ ~~142~~ ~~143~~ ~~144~~ ~~145~~ ~~146~~ ~~147~~ ~~148~~ ~~149~~ ~~150~~ ~~151~~ ~~152~~ ~~153~~ ~~154~~ ~~155~~ ~~156~~ ~~157~~ ~~158~~ ~~159~~ ~~160~~ ~~161~~ ~~162~~ ~~163~~ ~~164~~ ~~165~~ ~~166~~ ~~167~~ ~~168~~ ~~169~~ ~~170~~ ~~171~~ ~~172~~ ~~173~~ ~~174~~ ~~175~~ ~~176~~ ~~177~~ ~~178~~ ~~179~~ ~~180~~ ~~181~~ ~~182~~ ~~183~~ ~~184~~ ~~185~~ ~~186~~ ~~187~~ ~~188~~ ~~189~~ ~~190~~ ~~191~~ ~~192~~ ~~193~~ ~~194~~ ~~195~~ ~~196~~ ~~197~~ ~~198~~ ~~199~~ ~~200~~ ~~201~~ ~~202~~ ~~203~~ ~~204~~ ~~205~~ ~~206~~ ~~207~~ ~~208~~ ~~209~~ ~~210~~ ~~211~~ ~~212~~ ~~213~~ ~~214~~ ~~215~~ ~~216~~ ~~217~~ ~~218~~ ~~219~~ ~~220~~ ~~221~~ ~~222~~ ~~223~~ ~~224~~ ~~225~~ ~~226~~ ~~227~~ ~~228~~ ~~229~~ ~~230~~ ~~231~~ ~~232~~ ~~233~~ ~~234~~ ~~235~~ ~~236~~ ~~237~~ ~~238~~ ~~239~~ ~~240~~ ~~241~~ ~~242~~ ~~243~~ ~~244~~ ~~245~~ ~~246~~ ~~247~~ ~~248~~ ~~249~~ ~~250~~ ~~251~~ ~~252~~ ~~253~~ ~~254~~ ~~255~~ ~~256~~ ~~257~~ ~~258~~ ~~259~~ ~~260~~ ~~261~~ ~~262~~ ~~263~~ ~~264~~ ~~265~~ ~~266~~ ~~267~~ ~~268~~ ~~269~~ ~~270~~ ~~271~~ ~~272~~ ~~273~~ ~~274~~ ~~275~~ ~~276~~ ~~277~~ ~~278~~ ~~279~~ ~~280~~ ~~281~~ ~~282~~ ~~283~~ ~~284~~ ~~285~~ ~~286~~ ~~287~~ ~~288~~ ~~289~~ ~~290~~ ~~291~~ ~~292~~ ~~293~~ ~~294~~ ~~295~~ ~~296~~ ~~297~~ ~~298~~ ~~299~~ ~~300~~ ~~301~~ ~~302~~ ~~303~~ ~~304~~ ~~305~~ ~~306~~ ~~307~~ ~~308~~ ~~309~~ ~~310~~ ~~311~~ ~~312~~ ~~313~~ ~~314~~ ~~315~~ ~~316~~ ~~317~~ ~~318~~ ~~319~~ ~~320~~ ~~321~~ ~~322~~ ~~323~~ ~~324~~ ~~325~~ ~~326~~ ~~327~~ ~~328~~ ~~329~~ ~~330~~ ~~331~~ ~~332~~ ~~333~~ ~~334~~ ~~335~~ ~~336~~ ~~337~~ ~~338~~ ~~339~~ ~~340~~ ~~341~~ ~~342~~ ~~343~~ ~~344~~ ~~345~~ ~~346~~ ~~347~~ ~~348~~ ~~349~~ ~~350~~ ~~351~~ ~~352~~ ~~353~~ ~~354~~ ~~355~~ ~~356~~ ~~357~~ ~~358~~ ~~359~~ ~~360~~ ~~361~~ ~~362~~ ~~363~~ ~~364~~ ~~365~~ ~~366~~ ~~367~~ ~~368~~ ~~369~~ ~~370~~ ~~371~~ ~~372~~ ~~373~~ ~~374~~ ~~375~~ ~~376~~ ~~377~~ ~~378~~ ~~379~~ ~~380~~ ~~381~~ ~~382~~ ~~383~~ ~~384~~ ~~385~~ ~~386~~ ~~387~~ ~~388~~ ~~389~~ ~~390~~ ~~391~~ ~~392~~ ~~393~~ ~~394~~ ~~395~~ ~~396~~ ~~397~~ ~~398~~ ~~399~~ ~~400~~ ~~401~~ ~~402~~ ~~403~~ ~~404~~ ~~405~~ ~~406~~ ~~407~~ ~~408~~ ~~409~~ ~~410~~ ~~411~~ ~~412~~ ~~413~~ ~~414~~ ~~415~~ ~~416~~ ~~417~~ ~~418~~ ~~419~~ ~~420~~ ~~421~~ ~~422~~ ~~423~~ ~~424~~ ~~425~~ ~~426~~ ~~427~~ ~~428~~ ~~429~~ ~~430~~ ~~431~~ ~~432~~ ~~433~~ ~~434~~ ~~435~~ ~~436~~ ~~437~~ ~~438~~ ~~439~~ ~~440~~ ~~441~~ ~~442~~ ~~443~~ ~~444~~ ~~445~~ ~~446~~ ~~447~~ ~~448~~ ~~449~~ ~~450~~ ~~451~~ ~~452~~ ~~453~~ ~~454~~ ~~455~~ ~~456~~ ~~457~~ ~~458~~ ~~459~~ ~~460~~ ~~461~~ ~~462~~ ~~463~~ ~~464~~ ~~465~~ ~~466~~ ~~467~~ ~~468~~ ~~469~~ ~~470~~ ~~471~~ ~~472~~ ~~473~~ ~~474~~

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;

(v) em 27 de abril de 2016 foi celebrado o segundo aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, para fins de postergar a data de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures de 20 de abril de 2016 para 20 de maio de 2016;

(vi) em 20 de maio de 2016 foi celebrado o terceiro aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, para fins de: (a) postergar a data da amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures de 20 de maio de 2016 para 28 de junho de 2016; (b) estabelecer que as próximas amortizações do Valor Nominal Unitário das Debêntures passarão a ser no dia 28 (vinte e oito) de cada mês calendário; (c) estabelecer que as próximas datas de pagamento da Remuneração passarão a ser no dia 28 (vinte e oito) de cada mês calendário; e (d) consignar que, em virtude das referidas alterações, as Debêntures terão vencimento em 28 de outubro de 2018;

(vii) foi deliberado em assembleia geral extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 11 de agosto de 2016 ("Assembleia Geral da Emissora"), bem como em assembleia geral de debenturistas da segunda emissão de debêntures da Emissora, realizada em 27 de junho de 2016 ("Assembleia Geral de Debenturistas"), a celebração do quarto aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, para fins de (a) postergar as datas das amortizações do Valor Nominal Unitário das Debêntures e da Remuneração vincendas em 28 de junho e 28 de julho de 2016, as quais deverão ser pagas em 12 de agosto de 2016; (b) estabelecer nova data e percentuais das amortizações do Valor Nominal Unitário das Debêntures, bem como nova data de pagamento da remuneração para que passem a ser pagas todo dia 15 de cada mês; (c) alterar a data de vencimento das Debêntures de 28 de outubro de 2018 para 15 de março de 2021; (d) alterar o fluxo de amortização do valor nominal unitário das Debêntures, nos termos constantes no Anexo I, observada a carência de amortização, acrescida dos juros remuneratórios, das parcelas de 28 de junho e 28 de julho de 2016; (e) alterar os honorários do Agente Fiduciário, conforme estabelecido na cláusula 8.5.2 (i) da Escritura de Emissão de Debêntures, tendo em vista a

CONTEÚDO

inclusão das Garantias, os quais passarão a ser, a partir da data de assinatura do Quarto Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, parcelas brutas anuais de R\$ 10.000,00, as quais serão atualizadas pela variação acumulada do IGP-M, a partir da data do pagamento da primeira parcela; e (f) aprovar a inclusão de novas garantias à Emissão das Debêntures, com a celebração do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), o qual será firmado pela Companhia, na qualidade de interveniente anuente, o Agente Fiduciário, na qualidade de fiduciário dos direitos creditórios principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinados lotes do loteamento denominado "Vivea Nova Camaçari/Verana Residencial I", na porcentagem de 72,00% (setenta e dois por cento), correspondente aos direitos creditórios dos lotes listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, a que a Cipasa Camaçari CRI Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.798.830/0001-46, faz jus com relação ao referido loteamento ("Cessão Fiduciária Verana Camaçari"), dos direitos creditórios principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinados lotes do loteamento denominado "Paradis Canoas", correspondente em parte a 54,40% e em parte a 100,00% dos direitos creditórios, conforme cada lote listado no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, direta ou indiretamente, a que Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.548.259/0001-74, faz jus com relação ao referido loteamento ("Cessão Fiduciária Paradis Canoas"), os direitos creditórios principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinados lotes do loteamento denominado "Verana Macapá", na porcentagem de 100,00% (cem por cento), correspondente aos direitos creditórios dos lotes listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, a que a Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.091.271/0001-00, faz jus com relação ao referido loteamento ("Cessão Fiduciária Verana Macapá"), os direitos creditórios principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinados lotes do loteamento denominado "Verana Porto Velho", na porcentagem de 66,05% (sessenta e seis inteiros e cinco centésimos por cento), correspondente aos direitos creditórios dos lotes listados no Anexo IV do Contrato de Cessão, a que a Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.400.466/0001-51, faz jus com relação ao referido loteamento ("Cessão Fiduciária Verana Porto Velho"); e Overcollateral de direitos creditórios cedidos fiduciariamente em montante equivalente a 30% sobre o saldo devedor, trazidos a valor presente por uma taxa de 12% a.a., na data da assinatura deste instrumento; Overcollateral de direitos creditórios cedidos

fiduciariamente em montante equivalente a 20% (cento e vinte por cento) sobre o saldo devedor das debêntures medido anualmente, a partir de 01 de setembro de 2017, sendo que na data de verificação caso este percentual não seja atingido, o mesmo deve ser recomposto até o overcollateral atingir 20% e, não obstante, um acompanhamento mensal da relação dos direitos creditórios do montante total dos recebíveis cedidos fiduciariamente sobre relativos à próxima parcela a ser paga de amortização e remuneração das Debêntures, onde esta relação deverá respeitar uma sobregarantia percentual de 120% (cento e vinte por cento). Caso a sobregarantia relação descrita acima seja inferior a 110% (cento e dez por cento), o mesmo deverá ser recomposto em moeda corrente nacional, até 120%, no primeiro dia útil do mês do pagamento da próxima parcela.

(viii) 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" acima, celebrar o presente aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Quarto Aditamento à Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Quarto Aditamento à Escritura"), para refletir as alterações mencionadas nos considerandos acima, o que fazem mediante os seguintes termos e condições:

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

1.1. Este Quarto Aditamento à Escritura é celebrado com base na deliberação tomada na Assembleia Geral da Emissora, realizada em 11 de agosto de 2016, bem como com base na deliberação tomada na Assembleia Geral de Debenturistas, realizada em 27 de junho de 2016, 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 prestada pelas Fiadoras em benefício dos Debenturistas, o presente Quarto 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 20 (vinte) Dias Úteis a contar da sua respectiva data de assinatura, devendo a Emissora enviar cópia simples do Quarto Aditamento à Escritura, devidamente registrado nos Cartórios, ao Agente Fiduciário, tempestivamente após os referidos registros.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO ADITAMENTO À ESCRITURA

2.1. As Partes ratificam (a) a postergação das datas das amortizações do Valor Nominal Unitário das Debêntures e da Remuneração vincendas em 28 de junho e 28 de julho de 2016, as quais deverão ser pagas em 12 de agosto de 2016; (b) o estabelecimento de nova data e percentuais das amortizações do Valor Nominal Unitário das Debêntures, bem como nova data de pagamento da remuneração; (c) a alteração da data de vencimento final das Debêntures, que passará a ser de 15 (quinze) de março de 2021; (d) a alteração do fluxo de amortização do valor nominal unitário das Debêntures, indicado na tabela constante do Anexo I do presente Quarto Aditamento à Escritura; (e) a alteração dos honorários do Agente Fiduciário, conforme estabelecido na cláusula 8.5.2, inciso (i) da Escritura da Segunda Emissão de Debêntures, tendo em vista a inclusão das Garantias; e (f) a inclusão de nova garantia, Overcollateral de direitos creditórios cedidos fiduciariamente em montante equivalente a 30% sobre o valor do saldo devedor apurado nesta data; 20% sobre o saldo devedor das debêntures verificado anualmente, sendo que, caso este percentual não seja atingido, o mesmo deve ser recomposto até 120% (cento e vinte por cento); e 20% sobre o saldo devedor da próxima parcela a ser paga de das debêntures, sendo que, caso este percentual mensal seja inferior a 110% (cento e dez por cento) o mesmo deve ser recomposto até 120% (cento e vinte por cento) da referida parcela, a seguir mencionados quais sejam: (i) a Cessão Fiduciária Verana Camaçari; (ii) a Cessão Fiduciária Paradis Canoas; (iii) a Cessão Fiduciária Verana Macapá; (iv) a Cessão Fiduciária Verana Porto Velho.

2.2. Tendo em vista o mencionado nas alíneas "a", "b", "c" e "f" da Cláusula 2.1. acima, as Partes alteram os subitens "xii", "xiii", "xiv" e "xix" da Cláusula 2.1. da Escritura, os quais passam a ter a seguinte redação:

"2.1. As Debêntures terão as seguintes características e serão emitidas de acordo com as seguintes condições:

(v) Espécie. As Debêntures contarão com garantia real e fidejussória nos termos do item (xix) abaixo;

(...)

(xii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da remuneração das Debêntures será realizado, mensalmente, sempre nos dias 20 (vinte) de cada mês calendário, até 20 de maio de 2016, e, a partir desta data, o pagamento da remuneração das Debêntures realizar-se-á sempre nos dias 28 (vinte e oito) de cada mês calendário até 28 de julho de 2016, sendo que as remunerações de 28 de junho e julho de 2016 serão pagas em 12 de agosto de 2016. A partir desta data, o pagamento da remuneração das Debêntures realizar-se-á sempre nos dias 15 (quinze) de cada mês calendário, a partir de 15 de setembro de 2016. Assim, a primeira data de pagamento mensal da remuneração será no dia 20 de novembro de 2014 e a última na Data de Vencimento;

(xiii) Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento final em 15 de março de 2021 ("Data de Vencimento");

(xiv) Amortização. A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário será realizada de acordo com as datas e respectivos percentuais de amortização indicados na tabela constante do Anexo I ao presente instrumento, observada a carência de amortização, ("Anexo I");

(...)

(xix) Garantias. As Debêntures serão emitidas com as seguintes garantias adicionais: (a) Fiança, conforme abaixo definido; e (b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme abaixo definido ("Garantias");"

2.3. Tendo em vista o mencionado na alínea "F" da Cláusula 2.1. acima, as Partes alteram a Cláusula 2.3. da Escritura, a qual passa a ter a seguinte redação:

"2.3. As Debêntures são emitidas com as seguintes garantias adicionais: (a) Fiança, conforme descrito no item 2.4 abaixo desta Escritura; e (b) cessão fiduciária de direitos creditórios em percentual mínimo de 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor atualizado das Debêntures, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), firmado em 11 de agosto de 2016, entre a Emissora, na qualidade de interveniente anuente, o Agente Fiduciário, na qualidade de fiduciário dos direitos creditórios principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinados lotes do loteamento denominado "Vivea Nova Camaçari/Verana Residencial I", na porcentagem de 72,00% (setenta e dois por cento), correspondente aos direitos creditórios dos lotes listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, a que a Cipasa Camaçari CRI Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.798.830/0001-46, faz jus com relação ao referido loteamento ("Cipasa Camaçari"), dos direitos creditórios principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinados lotes do loteamento denominado "Paradis Canoas", correspondente em parte a 54,40% e em parte a 100,00% dos direitos creditórios, conforme cada lote listado no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, direta ou indiretamente, a que Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.548.259/0001-74, faz jus com relação ao referido loteamento ("Cipasa Canoas"), os direitos creditórios principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinados lotes do loteamento denominado "Verana Macapá", na porcentagem de 100,00% (cem por cento), correspondente aos direitos creditórios dos lotes listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, a que a Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.091.271/0001-00, faz jus com relação ao referido loteamento ("Cipasa Macapá"), os direitos creditórios principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinados lotes do loteamento denominado "Verana Porto Velho", na porcentagem de 66,05% (sessenta e seis inteiros e cinco centésimos por cento), correspondente aos direitos creditórios dos lotes listados no Anexo IV do Contrato de Cessão, a que a Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no

CNPJ/MF sob o nº 15.400.466/0004-51; faz jus com relação ao referido loteamento ("Cipasa Porto Velho", e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios", respectivamente)."

2.4. Tendo em vista o mencionado da alínea "e" da Cláusula 2.1. acima, as Partes alteram a Cláusula 8.5.2 e seu inciso (i) da Escritura, a qual passa a ter a seguinte redação:

"8.5.2. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, o Agente Fiduciário, ou a pessoa ou instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade receberá uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (i) *Parcelas brutas anuais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada uma, e, a partir de 11 de agosto de 2016, parcelas brutas anuais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada uma, atualizadas pela variação acumulada do IGP-M, a partir da data do pagamento da primeira parcela e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até a Data de Vencimento das Debêntures, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver no exercício das atividades de representação dos Debenturistas."*

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições da Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o quarto 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 entre o expressamente alterado neste Quarto Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures com as disposições da Escritura, prevalecerão as disposições deste Quarto Aditamento à Escritura.

3.2. Caso qualquer disposição deste Quarto 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 Quarto Aditamento à Escritura têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de Debêntures.

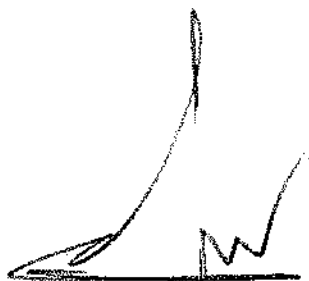
4.2. Todos os termos definidos no presente Quarto Aditamento à Escritura desde que conflitantes com termos já definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, terão os significados que lhes são atribuídos neste Quarto Aditamento à Escritura.

A Emissora, o Agente Fiduciário e as Fiadoras assinam esta Quarto Aditamento à Escritura, em 05 (cinco) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 11 de agosto de 2016.

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

(Página de assinatura 1/7 do Instrumento Particular de Quarto Aditamento à Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e 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 Luiz Roberto Stucchi
RG: 14.600.709-8
CPF: 289.253.038-50

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

Milla Goldenstein

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Milla Goldenstein
Procuradora
CPF 857.652.155-56

o

d
f
g.
Q

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

Jorge Carlos Nuñez
RG 53.763.945-7
CPF 212.805.468-03

REC CIPASA S.A.

Fiadora.

Angel David Ariaz
RNE V333200-N
CPF 228.295.328/21

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

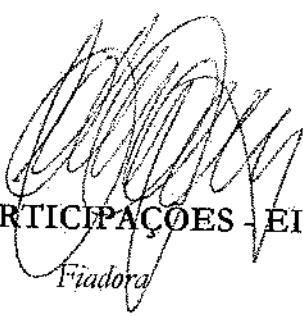


SVB PARTICIPAÇÕES - EIRELI

Fiadora

Sergio Villas Boas Pereira
RG 10.622.603
CPF 072 140.258-50

(Página de assinatura 5/7 do Instrumento Particular de Quarto Aditamento à Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e 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

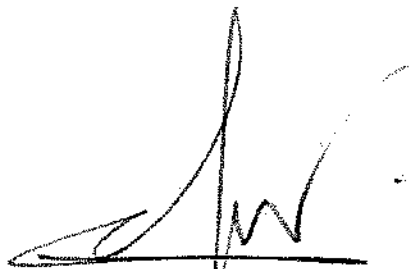
Fiadora

Ivo Sztterling

RG: 5.213.043

CPF: 010.708.328-04

(Página de assinatura 6/7 do Instrumento Particular de Quarto Aditamento à Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e 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

Fidatária

Pedro Lodovici
RG 23.616.431-4
CPF 164.224.128-86







(Página de assinatura 7/7 do Instrumento Particular de Quarto Aditamento à Escritura da Segunda Emissão de Debêntures Simples, Simples, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e 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

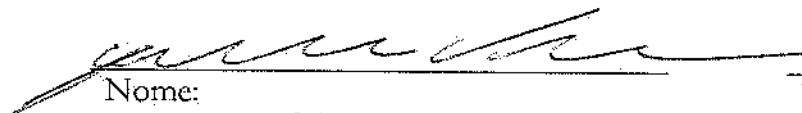
Fiadora

Luiz Roberto Stucchi

RG: 14.600.709-8

CPF: 289.253.038-50

TESTEMUNHAS:

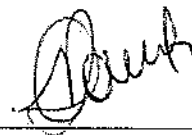


Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

Guilherme Bevilacqua de Miranda Valverde
RG 10.857.495-5 - DIC/RJ
CPF/MF 099.097.127-92

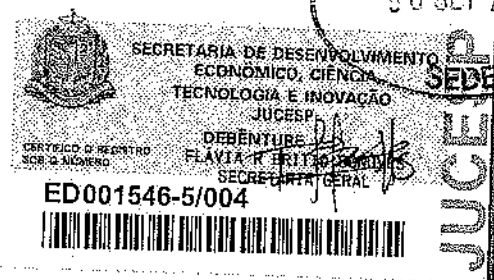


Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

Patricia Tavares de Campos
RG 23.416.824-9 SSP/SP
CPF 203.915.228-84



ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

N	Datas de Amortização e Remuneração	Taxa de amortização ("Tai")
0	20/02/16	3,0303%
1	20/03/16	3,1250%
2	20/04/16	0,0000%
3	20/05/16	0,0000%
4	28/06/16	0,0000%
5	28/07/16	0,0000%
6	12/08/16	2,3186%
7	15/09/16	1,4893%
8	15/10/16	1,7975%
9	15/11/16	1,9607%
10	15/12/16	1,9088%
11	15/01/17	1,5153%
12	15/02/17	1,5218%
13	15/03/17	1,8973%
14	15/04/17	1,5865%
15	15/05/17	1,8861%
16	15/06/17	1,6750%
17	15/07/17	1,9039%
18	15/08/17	1,7323%
19	15/09/17	1,7410%
20	15/10/17	2,0443%
21	15/11/17	2,0667%
22	15/12/17	2,0936%
23	15/01/18	2,1264%

24	15/02/18	2,9784%
25	15/03/18	2,2518%
26	15/04/18	2,3603%
27	15/05/18	2,4782%
28	15/06/18	2,4580%
29	15/07/18	2,7342%
30	15/08/18	2,4703%
31	15/09/18	2,6740%
32	15/10/18	2,9636%
33	15/11/18	2,9781%
34	15/12/18	3,2212%
35	15/01/19	3,4810%
36	15/02/19	3,3966%
37	15/03/19	3,9743%
38	15/04/19	4,0083%
39	15/05/19	4,3500%
40	15/06/19	4,5085%
41	15/07/19	4,6455%
42	15/08/19	4,6909%
43	15/09/19	5,1989%
44	15/10/19	5,6200%
45	15/11/19	6,0282%
46	15/12/19	6,7964%
47	15/01/20	6,1718%
48	15/02/20	6,5893%
49	15/03/20	7,5970%
50	15/04/20	8,1053%
51	15/05/20	9,1112%
52	15/06/20	10,2646%
53	15/07/20	10,5316%

54	15/08/20	11,2202%
55	15/09/20	13,1249%
56	15/10/20	15,4231%
57	15/11/20	18,8005%
58	15/12/20	23,7232%
59	15/01/21	32,0427%
60	15/02/21	48,8746%
61	15/03/21	100,0000%

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