

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, QUIROGRAFÁRIAS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, 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, 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");

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures da presente Emissão ("Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu Contrato 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 50, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.855.419/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Rec Cipasa"); e

ELLENSBROOK PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, 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 07.978.936/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Ellensbrook" e, quando em conjunto com a Rec Cipasa, "Fiadoras").

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

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Debêntures Simples, Quirografárias, com Garantia



Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Escritura"), de acordo com os seguintes termos e condições:

1. AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO

1.1. A emissão das debêntures nos termos desta Escritura ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente) e a celebração desta Escritura foram devidamente deliberadas e autorizadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 06 de março de 2012 ("AGE").

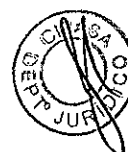
1.2. A efetiva emissão das Debêntures está condicionada ao prévio cumprimento dos seguintes requisitos:

- (i) arquivamento da ata da AGE na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP");
- (ii) publicação da ata da AGE no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia";
- (iii) inscrição da Escritura na JUCESP; e
- (iv) registro dos instrumentos que formalizam a Cessão Fiduciária e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Adicionais nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

1.3. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), por se tratar de oferta pública realizada esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita").

1.4. A Emissão não será registrada na ANBIMA por se tratar de Oferta Restrita.

1.5. A Emissora não é registrada na CVM como emissor de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.



1.6. Em virtude da fiança a que se refere a Cláusula 2.4 abaixo, a ser prestada pelas Fiadoras em benefício dos Debenturistas, a presente Escritura será registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de assinatura desta Escritura.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

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

- (i) Colocação e Procedimento de Distribuição. A distribuição das Debêntures será pública com esforços restritos de colocação a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, com a intermediação ou esforços de venda realizados por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, as Debêntures serão ofertadas pelo coordenador a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados. A distribuição das Debêntures contará com a garantia firme de colocação prestada pela 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").
- (ii) Número da Emissão. Esta emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Debêntures da Emissora;
- (iii) Série. A Emissão será realizada em série única;
- (iv) Quantidade. Serão emitidas 400 (quatrocentas) Debêntures;
- (v) Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária e contam adicionalmente com Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Adicionais e Fiança nos termos do item (xx) abaixo;



- (vi) Forma. As Debêntures serão nominativas e escriturais e para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo banco escriturador da emissão, que será o Banco Bradesco S.A. ("Banco Escriturador" ou "Banco Mandatário", conforme o caso). Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures, o extrato, expedido pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), em nome do Debenturista, considerando que as Debêntures estejam custodiadas no SND - Módulo Nacional de Debêntures ("SND");
- (vii) Data de Emissão. Para todos os efeitos desta Escritura, a data de emissão das Debêntures será no dia 05 de abril de 2012 ("Data de Emissão");
- (viii) Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão");
- (ix) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário de cada Debênture será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- (x) Subscrição. A subscrição da totalidade das Debêntures deverá ocorrer mediante assinatura, na data de subscrição ("Data de Subscrição"), pelo Debenturista, do boletim de subscrição das Debêntures ("Boletim de Subscrição"). Ao assinar o Boletim de Subscrição, o Debenturista ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições desta Escritura;
- (xi) Integralização. As Debêntures serão integralizadas pelos Debenturistas, observados os termos e condições estabelecidos nos respectivos Boletins de Subscrição ("Data de Integralização"), mediante pagamento do preço de integralização, que corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, devidamente atualizado e acrescido da respectiva remuneração ("Preço de Integralização") desde da primeira Data da Primeira Subscrição e Integralização, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos de liquidação aplicáveis à CETIP, na mesma data de sua subscrição. A primeira integralização se dará mediante pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures na data de emissão, qual seja, R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da remuneração das Debêntures, incluindo a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios, será



- realizado trimestralmente, em 12 (doze) parcelas, sempre no dia 1 dos meses de julho, outubro, janeiro e abril, sendo certo que a primeira data para pagamento da remuneração será o dia 01 de julho de 2012, inclusive;
- (xiii) Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento em 01 de abril de 2015 ("Data de Vencimento");
- (xiv) Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário será realizada trimestralmente, sempre no dia 1 dos meses de julho, outubro, janeiro e abril de cada ano, sendo certo que a primeira data para pagamento ocorrerá no dia 01 de julho de 2013, inclusive, conforme indicado na tabela constante do Anexo I ao presente instrumento ("Anexo I");
- (xv) Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento da remuneração das Debêntures no prazo estipulado na Cláusula 2.1.1 abaixo, sobre os valores não pagos incidirão, além da Atualização Monetária (IGP-M) e da Taxa de Juros Remuneratórios (12,50% a.a.), os encargos das alíneas (i) e (ii) seguintes: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura;
- (xvi) Atualização Monetária. Mensal, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgada pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), incidente a partir da primeira data da primeira subscrição e integralização ("Atualização Monetária" e "Data da Primeira Subscrição e Integralização");
- (xvii) Taxa de Juros Remuneratórios. Taxa efetiva de juros de 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira Data da Primeira Subscrição e Integralização ("Juros Remuneratórios");
- (xviii) Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures;



- (xix) Resgate Antecipado. As Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente conforme procedimento previsto nesta Escritura.
- (xx) Garantias. As Debêntures serão emitidas com as seguintes garantias ("Garantias"):
- (i) cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos da comercialização de determinadas unidades de empreendimentos listados no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e em seus Termos de Adesão ("Empreendimentos Garantia"), firmado nesta data e anexos a esta Escritura ("Cessão Fiduciária"), que remanescerem após a verificação do adimplemento da Cédula de Crédito Bancária emitida pela Emissora, nesta data, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), em favor do BANCO PINE S.A., instituição financeira, com sede na Avenida das Nações Unidas, 8501, 29º e 30º andares - Ed. Eldorado Business Tower, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-070, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.144.175/0001-20 ("Banco Pine" e "CCB"), conforme estabelecido na Cessão Fiduciária, que firmados, integram a presente Escritura, como se aqui estivessem transcritos.
 - (ii) Fiança, conforme abaixo definido; e
 - (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Adicionais;
- (xxi) Registro para Negociação. As Debêntures deverão ser registradas em sistema de registro, de custódia e liquidação financeira. As Debêntures poderão ser registradas para distribuição no mercado primário por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") sendo a subscrição e integralização realizadas, conforme o caso, no ambiente CETIP ou diretamente entre as partes fora do ambiente da CETIP, e negociação no mercado secundário por meio do SND, administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo as negociações e os eventos liquidados e as Debêntures custodiadas na CETIP. Não obstante o descrito neste item, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 476 ("Investidor Qualificado"), nos mercados regulamentados de valores mobiliários e depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por cada Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 e 15 da Instrução CVM nº 476 e do cumprimento pela Emissora do artigo 17 da citada Instrução;
- (xxii) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes, inclusive pelos Debenturistas, no que se refere ao pagamento do Preço de Integralização, até o



1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que recaia em sábado, domingo ou em feriado nacional, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins da presente Escritura, considera-se "Dia Útil" todo aquele dia que não recaia em sábado, domingo ou em feriado nacional;

(xxiii) Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não recebimento pelo Debenturista, de valores correspondentes a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Emissora, por motivo causado por ação ou omissão do Debenturista, 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.

2.1.1. A partir da primeira Data da Primeira Subscrição e Integralização, as Debêntures farão jus a uma remuneração equivalente a 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial cumulativa *pro rata temporis* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e atualização monetária, aplicada de acordo com a Cláusula 2.1.3 abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, desde a primeira Data da Primeira Subscrição e Integralização, ou início do Período de Capitalização imediatamente anterior, exclusive, e a data inicial do próximo Período de Capitalização, inclusive.

2.1.2. A Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios e a amortização das Debêntures, serão calculados de acordo com as fórmulas abaixo:

2.1.3. Cálculo da Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário das Debêntures:

O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado, diariamente, a partir da primeira Data da Primeira Subscrição e Integralização, pela variação do IGP-M, calculada de forma *pro rata temporis* por dias corridos.

O valor nominal das Debêntures será atualizado pela seguinte fórmula:

$$Vna = VNe \times C$$



onde:

VNa = Valor Nominal Unitário das Debêntures, atualizado, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação ou atualização monetária a cada período) da Debênture, informado/calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IGP-M do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário respectiva, o “NI_k” corresponderá ao valor do número-índice do IGPM do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IGP-M do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a última data de aniversário das Debêntures e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do

IGP-M, sendo “dup” um número inteiro; e
 dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e a
 próxima data de aniversário das Debêntures, sendo
 “dut” um número inteiro.

A aplicação do IGP-M incidirá no menor período permitido pela legislação aplicável, sem necessidade de ajuste a esta Escritura ou qualquer outra formalidade.

Caso no mês de atualização o número-índice do IGP-M não esteja ainda disponível, será utilizada a última variação disponível do índice de preços em questão

$$\left(\frac{NI_{k-1}}{NI_{k-2}} \right).$$

(i) O IGP-M deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;

(ii) Considera-se como “data de aniversário” o dia 01 (um) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

(iii) Considera-se como “mês de atualização”, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures;

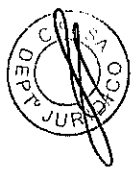
(iv) O fator resultante da expressão: $\left(\frac{NI_{k-1}}{NI_{k-2}} \right)$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

onde:

NI_k = valor do número-índice do IGP-M do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário respectiva, o “ NI_k ” corresponderá ao valor do número-índice do IGPM do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IGP-M do mês anterior ao mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis entre a última data de aniversário



das Debêntures e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IGP-M, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e a próxima data de aniversário das Debêntures, sendo "dut" um número inteiro.

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

(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.

No caso de indisponibilidade temporária do IGP-M quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pelo último IGP-M divulgado até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelo Debenturista, quando da divulgação posterior do IGP-M.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IGP-M por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IGP-M") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IGP-M, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas (na forma e nos prazos estipulados nesta Escritura), para definir, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia Geral de Debenturistas será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do último dia do Período de Ausência do IGP-M ou da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal ou determinação judicial do IGP-M, o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, a mesma taxa diária produzida pelo último IGP-M divulgado.

Caso o IGP-M venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas, a referida Assembleia Geral de Debenturistas não será mais realizada, e o IGP-M, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária da Debênture desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e o Debenturista, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e, conseqüentemente, cancelar antecipadamente a Debênture, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, nos termos desta Escritura, acrescido da remuneração devida até a data do efetivo resgate e conseqüente cancelamento, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data da Primeira Subscrição e Integralização ou da última data de pagamento da remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável à Debênture a ser resgatada e, conseqüentemente, cancelada, será utilizada a mesma taxa diária produzida pelo último IGP-M divulgado.

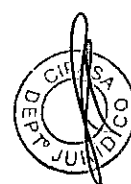
2.1.4. Cálculo dos Juros:

As Debêntures renderão juros de 12,50% (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, incidentes sobre o valor nominal de emissão ou saldo do valor nominal da Debênture, atualizado conforme o item 2.1.4, a partir da primeira Data da Primeira Subscrição e Integralização, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias corridos.

Define-se:

Período de Vigência de Juros: espaço de tempo durante o qual permanece constante o critério de apuração dos juros definido pelo Conselho de Administração ou pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora;

Período de Capitalização: intervalo de tempo que se inicia na primeira Data da Primeira Subscrição e Integralização, no caso do primeiro Período de



Capitalização, ou na data prevista do pagamento dos juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista do pagamento de juros correspondente ao período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade. Os juros correspondentes aos Períodos de Capitalização serão devidos em conforme previsto no Anexo I.;

Saldo do Valor Nominal: valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação, atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver.

O cálculo dos juros obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa - (Fator Juros - 1)$$

onde:

- J* = valor dos juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;
- VNa* = valor nominal atualizado calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- FatorJuros* = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

- taxa* = taxa de juros fixa, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;
- n* = número de Dias Úteis entre a data do próximo evento e a data do evento anterior, sendo "n" um número inteiro;
- DP* = número de Dias Úteis entre a primeira Data da



Primeira Subscrição e Integralização ou último evento, conforme o caso, e a data atual, sendo "DP" um número inteiro;

DT = número de Dias Úteis entre o último e o próximo evento, sendo "DT" um número inteiro.

2.1.5. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado trimestralmente conforme fórmula abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 01 de julho de 2013, e os pagamentos subsequentes devidos conforme indicado na tabela inclusa no anexo I ("Anexo I") (cada uma, uma "Data de Amortização"):

$$Ami = VNe \times Tai$$

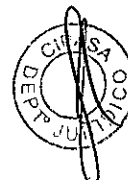
onde:

Ami = Valor da i-ésima parcela de amortização, calculada com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = conforme definido acima;

Tai = i-ésima taxa de amortização, definida conforme tabela inclusa no Anexo I, informada com 4 (quatro) casas decimais.

2.2. As Debêntures poderão ser, total ou parcialmente, resgatadas antecipadamente, em qualquer data, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias corridos ao(s) Debenturista(s), com cópia ao Agente Fiduciário observado o disposto no parágrafo 2º, do artigo 55, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Sociedades por Ações"), acrescido de prêmio ("Prêmio"), na proporção de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), incidentes sobre o saldo devedor atualizado das Debêntures. Na hipótese de resgate antecipado parcial, adotar-se-á o critério de sorteio, a ser coordenado pelo Agente Fiduciário, nos termos do artigo 55, § 2º, da Lei de Sociedades por Ações e demais normas. Para as Debêntures custodiadas no SND, a operacionalização do resgate antecipado parcial dar-se-á por meio de operação de compra e venda no âmbito da CETIP. Assim, todas as etapas desse processo, tais como habilitação dos Debenturistas, qualificação, sorteio, apuração, definição do rateio e de validação das quantidades de Debêntures a serem resgatadas por Debenturista, serão realizadas fora do âmbito da CETIP. Fica definido que, caso a CETIP venha a implementar outra funcionalidade para operacionalizar o resgate antecipado parcial,



resgate parcial será realizado em conformidade com os procedimentos adotados pela CETIP. O resgate total será realizado em conformidade com os procedimentos adotados pela CETIP. Em ambos os casos a CETIP deverá ser avisada da realização do resgate antecipado, total ou parcial, com até 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização.

2.3. As Debêntures são emitidas com as seguintes garantias: (i) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Remanescentes, conforme abaixo definido; (ii) Fiança, conforme descrito no item 2.4 desta Escritura; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Adicionais.

2.3.1. São Direitos Creditórios Remanescentes os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Emissora, decorrentes da comercialização de unidades, conforme devidamente descritos no Anexo I aos Termos de Adesão à Cessão Fiduciária ("Direitos Creditórios"), que remanescerem após a verificação do adimplemento da CCB, conforme estabelecido na Cessão Fiduciária e descrito nos subitens abaixo ("Direitos Creditórios Remanescentes").

2.3.2. A Cessão Fiduciária tem como fiduciários (i) a **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30 ("GaiaSec"), na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, conforme o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, e (ii) o Agente Fiduciário;

2.3.3. Constitui o primeiro objeto do referido instrumento a cessão fiduciária, pela Emissora à GaiaSec, de até 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios, conforme devidamente descritos no Anexo I aos Termos de Adesão à Cessão Fiduciária, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórios, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora, seus sucessores ou cessionários autorizados por força da CCB e de suas posteriores alterações, o que inclui, sem limitação, o pagamento dos créditos imobiliários definidos na Cessão Fiduciária ("Obrigações Garantidas CCB").

2.3.4. Adicionalmente, constitui objeto do referido instrumento a cessão fiduciária, pela Emissora ao Agente Fiduciário, os Direitos Creditórios



Remanescentes, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora, seus sucessores ou cessionários autorizados por força desta Escritura e de suas posteriores alterações ("Obrigações Garantidas Debêntures" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas CCB, "Obrigações Garantidas").

2.3.5. Caso haja o inadimplemento dos Direitos Creditórios, no todo ou em parte, respeitadas as disposições previstas nos Contratos, caberá única e exclusivamente à Emissora e/ou ao(s) interveniente(s) da Cessão Fiduciária ("Interveniente(s)"), por si ou por meio de terceiros, realizar o procedimento de cobrança e execução de tais Direitos Creditórios, na forma prevista na legislação aplicável.

2.3.6. Os Direitos Creditórios são recebidos exclusivamente em conta corrente de titularidade do(s) respectivo(s) Interveniente(s), cujos dados estão descritos em cada Termo de Adesão à Cessão Fiduciária ("Conta(s) Arrecadadora(s)"), sendo que o(s) Interveniente(s) direcionará(ão) os respectivos Direitos Creditórios para a conta corrente definida no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e em seus Termos de Adesão", de titularidade da Emissora ("Conta Intermediária"), que por sua vez, direcionará os respectivos Direitos Creditórios para a conta corrente nº 10470-1, mantida junto ao Banco Bradesco, na Agência 3391, de titularidade da GaiaSec ("Conta Centralizadora"), no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar de seu recebimento na Conta Intermediária.

2.3.7. Por meio da celebração da Cessão Fiduciária e do(s) respectivo(s) Termo(s) de Adesão, o(s) Interveniente(s) se comprometerá(ão) a repassar os Direitos Creditórios arrecadados para a Conta Intermediária, na proporção a que faz jus a Emissora, e esta se compromete a repassar à Conta Centralizadora, mensalmente e até a data de vencimento da próxima parcela mensal referente às Obrigações Garantidas, conforme previsto na CCB e nesta Escritura, os eventuais recursos dos Direitos Creditórios arrecadados que forem direcionados à Conta Intermediária, limitados ao valor da próxima parcela vincenda referente às Obrigações Garantidas, calculada de acordo com os termos e condições da CCB e desta Escritura.



2.3.8. Todas as movimentações da Conta Centralizadora serão realizadas pela GaiaSec, na forma da Cessão Fiduciária.

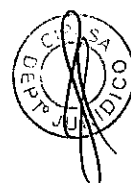
2.3.9. Em cada data de pagamento, e desde que não haja um evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na CCB e nesta Escritura) em curso, a GaiaSec, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19 da Lei nº 9.514/97, poderá utilizar os recursos existentes na Conta Centralizadora, para a satisfação dos valores de principal, atualização e/ou remuneração das Obrigações Garantidas CCB devidas na respectiva data de pagamento e de eventuais outros montantes devidos na referida data nos termos da CCB.

2.3.10. Na data de pagamento da CCB, e após a retenção do montante necessário ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado, a GaiaSec utilizará os Direitos Creditórios arrecadados e transferidos para a Conta Centralizadora, para quitar integralmente a parcela mensal referente às Obrigações Garantidas CCB. Na hipótese de, após o pagamento da totalidade da parcela mensal referente às Obrigações Garantidas CCB, sobejarem os Direitos Creditórios Remanescentes, a GaiaSec deverá transferi-los imediatamente para a conta corrente nº 801857-1, mantida junto ao Banco Pine S.A. (nº 643), na Agência 0001-9, de titularidade da Emissora ("Conta Remanescente") para que esta quite, automaticamente, a parcela mensal referente às Obrigações Garantidas Debêntures.

2.3.11. Fica desde já avençado que na hipótese de os Direitos Creditórios arrecadados e transferidos para a Conta Centralizadora não serem suficientes para quitar integralmente a parcela mensal referente às Obrigações Garantidas CCB, após a retenção do montante necessário ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado, não haverá transferência de quaisquer recursos para a Conta Remanescente.

2.3.12. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto na CCB e/ou nesta Escritura, a Emissora deverá comunicar ao(s) Interviente(s), por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento.

2.3.13. A partir desta data, a GaiaSec deverá utilizar todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, para



satisfazer as Obrigações Garantidas da CCB vencidas e não pagas, mediante execução parcial e/ou total da garantia representada pela Cessão Fiduciária, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, bem como terá o direito de exercer imediatamente sobre os Direitos Creditórios todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei e podendo dispor, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços, valores, termos e/ou condições que considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer comunicação, notificação e/ou interpelação, judicial ou extrajudicial, à Emissora e/ou ao(s) Interviente(s), e aplicando o produto daí decorrente no pagamento das Obrigações Garantidas da CCB vencidas e não pagas, observado o disposto no § 3.º do artigo 66-B da Lei nº 4.728/1965; devendo respeitar, no entanto, todo o ajustado com os Adquirentes nos Contratos com estes firmados, bem como respeitar o percentual das demais empresas parceiras e/ou consorciadas nos Empreendimentos Garantia.

2.3.14. Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações da CCB, seja verificada a existência de Direitos Creditórios Remanescentes, a GaiaSec deverá transferi-los imediatamente para a Conta Remanescente, para que a Emissora, automaticamente, possa satisfazer as Obrigações Garantidas das Debêntures vencidas e não pagas.

2.3.15. Fica desde já avençado que na hipótese de os Direitos Creditórios arrecadados e transferidos para a Conta Centralizadora, não sejam suficientes para quitar integralmente (i) o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, (ii) as Obrigações Garantidas CCB, e (iii) os custos e despesas razoáveis incorridos para a proteção ou salvaguarda dos direitos dos fiduciários, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; não haverá transferência de quaisquer recursos para a Conta Remanescente ou para a satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas Debêntures.

2.4. As Fiadoras constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, fiadoras e principais pagadoras 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 nesta Escritura ("Valor Garantido"), observado o quanto disposto no subitem 2.4.2. abaixo.

2.4.1. O Valor Garantido será pago pelas Fiadoras no prazo de 15 (quinze) dias, contado a partir de comunicação por escrito enviada pelo Agente Fiduciário, por qualquer dos Debenturistas às Fiadoras informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura, incluindo, mas não se limitando aos montantes devidos aos titulares das Debêntures a título de principal, Remuneração ou encargos de qualquer natureza. Os pagamentos serão realizados pelas Fiadoras de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura.

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

(a) Rec Cipasa: até o limite de 77,9623% do Valor Garantido; e

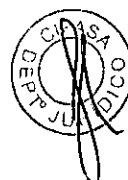
(b) Ellensbrook: até o limite de 22,0377% do Valor Garantido.

2.4.3. As Fiadoras expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, previstos nos artigos 366, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e artigo 595, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

2.4.4. A presente Fiança entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral do Valor Garantido.

2.4.5. As Fiadoras desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do Valor Garantido.

2.4.6. A presente Fiança poderá ser executada e exigida pelos Debenturistas quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido.



2.4.7. A garantia fidejussória outorgada a presente emissão de Debêntures foi realizada com base nas informações financeiras da Emissora e das Fiadoras divulgadas por estas.

2.4.8. Adicionalmente, as Fiadoras comprometem-se a, durante a vigência das Debêntures, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento de seu exercício social, entregar cópia de suas demonstrações financeiras ao Agente Fiduciário.

2.5. Constitui, ainda, garantia à presente emissão de Debêntures, a cessão fiduciária de direitos creditórios adicionais ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Adicionais"), oriundos da comercialização de determinadas unidades de empreendimentos listados no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Adicionais em Garantia e em seus Termos de Adesão, firmados nesta data e anexos a esta Escritura.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Os recursos captados pela Emissora nos termos desta Escritura serão destinados para a composição do capital de giro da Emissora.

4. ASSEMBLEIA DOS DEBENTURISTAS

4.1. A prática dos atos elencados abaixo dependerá de prévia e expressa aprovação do(s) Debenturista(s), sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, a ser manifestada (a) pelos votos dos titulares da maioria absoluta das Debêntures em circulação, ou (b) do Debenturista, caso haja apenas um detentor das Debêntures em circulação:

- (i) alteração, no que for materialmente relevante, de quaisquer características essenciais da Destinação de Recursos que criem impactos adversos relevantes, exceto aquelas determinadas por órgãos públicos, sendo estes da esfera administrativa ou judicial;
- (ii) modificação de qualquer dos direitos atribuídos às Debêntures por meio desta Escritura;
- (iii) a substituição do Agente Fiduciário;

(iv) execução das Garantias em razão desta Escritura ou em razão da CCB.

4.1.1. Para fins da Cláusula acima de acordo com as regras aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas, os Debenturistas deverão se manifestar sobre a matéria a ser deliberada dentro do prazo de 10 (dez) dias a contar da data em que o Debenturista e o Agente Fiduciário forem notificados pela Emissora a respeito de sua intenção de praticar um dos atos previstos em referida Cláusula 4.1. A não manifestação dos Debenturistas dentro de referido prazo de 10 (dez) dias implicará a automática aprovação da matéria em exame, podendo a Emissora tomar todas as providências necessárias para a realização e conclusão da operação pretendida.

4.2. Os Debenturistas, quando mais de um, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar a respeito de qualquer outra matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas, observadas as disposições legais aplicáveis ("Assembleia Geral dos Debenturistas").

4.3. A Assembleia Geral dos Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora, por Debenturistas que representem, no mínimo 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação ou pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

4.4. A presidência da Assembleia Geral dos Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos demais detentores das Debêntures presentes na Assembleia Geral dos Debenturistas.

4.5. A Assembleia Geral dos Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a maioria absoluta das Debêntures em circulação, ou seja, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures mais 1 (uma) Debênture em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

4.6. Nas deliberações da Assembleia Geral dos Debenturistas, cada Debênture dará direito a um voto, admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações. Eventuais modificações nas condições das Debêntures deverão ser aprovadas por, no mínimo, a maioria absoluta das Debêntures em circulação.



4.7. Aplica-se às Assembleias Gerais dos Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações para a assembleia geral de acionistas.

4.8. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um Debenturista, todos os Debenturistas farão jus aos direitos conferidos nesta Escritura ao Debenturista.

4.9. Os Debenturistas não possuirão qualquer interferência sobre deliberações ou operações societárias da Emissora. Desta forma, esta Escritura não poderá ser interpretada de modo a criar qualquer restrição ou embaraço à livre deliberação dos acionistas da Emissora sobre qualquer assunto de seu interesse, inclusive, a título de exemplo e sem constituir rol taxativo, sem prejuízo das hipóteses de Vencimento Antecipado:

- (i) emissão pela Emissora, de quaisquer títulos ou valores mobiliários, exceto as Debêntures;
- (ii) decisões relacionadas a endividamentos da Emissora de qualquer natureza;
- (iii) alteração do quadro societário da Emissora, assim como a extinção, liquidação, dissolução, cisão, incorporação, fusão, transformação do tipo societário, ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Emissora;
- (iv) acordos sobre participação nos lucros, celebração ou alteração de contratos de parcerias, *joint ventures* ou associações, abertura ou fechamento de capital envolvendo a Emissora;
- (v) alienação, transferência, aquisição ou cessão de ativos e/ou de participação societária da Emissora, assim como resgate ou recompra de ações/quotas, acordos judiciais ou extrajudiciais e a realização de operações com derivativos envolvendo a Emissora;
- (vi) alteração do estatuto social da Emissora, incluindo, aumento do capital social da Emissora, observado o quanto disposto no Parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (vii) quaisquer outras matérias.

5. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

5.1. Até a Data de Vencimento, a Emissora, neste ato se obriga perante os Debenturistas, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura:

- (i) disponibilizar ao Agente Fiduciário e divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento de seu exercício social, e manter tais demonstrações financeiras em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos contados de sua disponibilização;
- (ii) cumprir todos os termos e condições na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, as obrigações constantes do artigo 17 da Instrução CVM nº 476
- (iii) quando aplicável, manter todas as licenças operacionais, ambientais, de funcionamento e demais licenças essenciais à consecução e ao cumprimento dos Empreendimentos Garantia, conforme aplicável e no que for materialmente relevante;
- (iv) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento;
- (v) fazer com que seus representante(s) compareça(m) às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado pelo Debenturista;
- (vi) aplicar os recursos obtidos para a finalidade descrita na Destinação de Recurso;
- (vii) proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais;
- (viii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;



- (ix) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e esta Escritura, no que for materialmente relevante;
- (xi) constituir a Cessão Fiduciária e a Cessão Fiduciária Adicional conforme previsto na Cláusula 2.3 acima;
- (xii) fornecer ao Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, documentos e/ou informações que lhe venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, a fim de que este possa cumprir com suas obrigações nos termos desta Escritura e no instrumento de garantia a ela vinculado; e
- (xiii) contratar, e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, os prestadores de serviços essenciais às obrigações previstas nesta Escritura, incluindo o Agente Fiduciário, a CETIP, o Banco Mandatário e o Banco Escriurador.

6. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DAS FIADORAS

6.1. A Emissora presta, na presente data, com relação a si, as seguintes declarações e garantia ao Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

- (i) A Emissora é sociedade por ações validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades.
- (ii) A Emissora tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para efetuar a emissão das Debêntures e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a emissão das Debêntures.



- (iii) Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora para a efetivação desta Escritura e da emissão das Debêntures, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações.
- (iv) Esta Escritura ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade.
- (v) A Emissora tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R\$ 103.022.830,49 (cento e três milhões, vinte dois mil, oitocentos e trinta reais e quarenta e nove centavos), dividido em 13.710.992 (treze milhões, setecentas e dez mil, novecentas e noventa e duas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame.
- (vi) Desde a data de sua constituição até esta data, a Emissora não possui qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente refletido ou provisionado em suas demonstrações financeiras, no que é materialmente relevante ("Demonstrações Financeiras da Emissora").
- (vii) Não existe nenhuma obrigação ou contingência da Emissora, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma, tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas nas Demonstrações Financeiras da Emissora, no que é materialmente relevante.



- (viii) No melhor conhecimento da Emissora e no que é materialmente relevante, não há qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental.

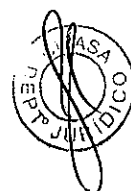
6.1.1. A Emissora compromete-se a manter as declarações feitas nesta Escritura integralmente verdadeiras até o resgate integral das Debêntures. Caso, por razões alheias a vontade da Emissora, quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se obriga a notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário com relação a tal situação.

6.1.2. A Emissora obriga-se a: (i) não utilizar, nem contratar quaisquer terceiros que utilizem, mão-de-obra escrava ou que viole os direitos da criança e do adolescente, bem como (ii) respeitar a toda e qualquer legislação ambiental, inclusive mas não se limitando à manutenção de todas as certidões ambientais necessárias ao exercício de sua atividade; responsabilizando-se, exclusivamente, perante os Debenturistas por quaisquer ônus e/ou responsabilidades que ao Debenturista venham a ser imputados pelos órgãos competentes em virtude do descumprimento de quaisquer normas aplicáveis, ou ainda por qualquer dano ambiental direta ou indiretamente provocado pela Emissora resultante do emprego dos recursos que lhe forem concedidos pelo Debenturista.

6.1.3. As Fiadoras prestam, na presente data, as seguintes declarações e garantias aos Debenturistas, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

- (a) esta Escritura constitui, e cada documento a ser entregue nos termos da presente Escritura constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível das Fiadoras, exequível de acordo com seus termos e condições, exceto que sua execução poderá estar limitada por leis relativas à falência, insolvência, recuperação, liquidação ou leis similares afetando a execução de direitos de credores em geral;
- (b) a celebração da presente Escritura e a outorga da fiança pelas Fiadoras não infringem qualquer lei ou restrição contratual que os vincule ou afete;

- (c) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pelas Fiadoras de suas obrigações nos termos da presente Escritura e da fiança, ou para a realização da Emissão, exceto pelo registro da Escritura na Junta Comercial, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, as quais estarão em pleno vigor e efeito na data de subscrição das Debêntures;
- (d) a celebração da presente Escritura e a outorga da fiança, não infringem qualquer contrato ou instrumento dos quais as Fiadoras sejam parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos, (ii) criação de qualquer ônus ou gravames sobre qualquer ativo ou bem da Fiadora, exceto por aqueles já existentes na presente data, ou (iii) rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;
- (e) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente envolvendo as Fiadoras perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro, que possa impedir a outorga da fiança;
- (f) não omitiram ou omitirão, nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica das Fiadoras em prejuízo dos Debenturistas;
- (g) A Rec Cipasa declara que a prestação da presente fiança foi devidamente autorizada pela Assembleia de Geral Extraordinária realizada em 04 de março de 2012; e
- (h) A Ellensbrook declara que a prestação da presente fiança foi devidamente autorizada pela Assembleia de Geral Extraordinária realizada em 14 de março de 2012, cuja ata encontra-se arquivada na JUCESP em 28 de março de 2012, sob o nº 133.253/12-0.



7. VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Na ocorrência das hipóteses previstas nesta cláusula, as Debêntures terão seu vencimento antecipado declarado de forma automática, tornando-se desde então exigível o total do débito em aberto das Debêntures, calculado na forma e sob as condições estabelecidas nesta Escritura. Assim, são hipóteses de vencimento antecipado automático:

- (i) ocorrência das hipóteses mencionadas no artigo 1.425 do Código Civil (Lei nº 10.406/02);
- (ii) se a Emissora sofrer legítimo protesto de título(s) por cujo(s) pagamento(s) seja responsável e com valor unitário acima R\$100.000,00 (cem mil reais) ou que em conjunto tais títulos somem valor acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); desde que tal protesto não seja sanado em até 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação do Agente Fiduciário nesse sentido;
- (iii) se a Emissora decretar ou tiver decretada sua falência ou for dissolvida;
- (iv) se a Emissora propuser plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (v) a declaração de vencimento antecipado de qualquer outro contrato, cédula ou instrumento firmado pela Emissora com quaisquer instituições financeiras;
- (vi) se a Cessão Fiduciária não for devidamente efetivadas ou formalizadas, segundo os dispositivos contratuais ou legais aplicáveis;
- (vii) a negativa, a recusa ou a demora de substituição ou reforço da Cessão Fiduciária, nos moldes estabelecidos na Cessão Fiduciária, quando esta se perder ou se tornar insuficiente;
- (viii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial dos bens móveis e/ou imóveis de propriedade da Emissora (ressalvada a nomeação de bens a penhora por iniciativa da Emissora) não elidido, sanado ou

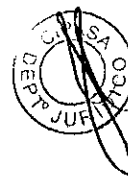


revogado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da intimação da decisão judicial;

- (ix) alteração do estatuto social da Emissora para alteração do objeto social da Emissora, desde que não previamente aprovada pelos Debenturistas, excetuando-se as alterações no objeto social da Emissora que impliquem na inclusão de atividades correlatas com o atual objeto social da Emissora;
- (x) impossibilidade de aplicação de índice ou preceito estabelecido nos termos desta Escritura, por ato governamental, legislativo ou regulamentar;
- (xi) os recursos oriundos desta Emissão não sejam aplicados integralmente conforme a Cláusula Destinação dos Recursos;
- (xii) se a Emissora vier a sofrer qualquer operação de transformação societária; ou
- (xiii) transferência, cessão ou promessa de cessão a terceiros dos direitos e obrigações da Emissora decorrentes desta Escritura, sem prévia e expressa anuência do Agente Fiduciário, exceto se tal transferência, cessão ou promessa de cessão seja em decorrência de operação de incorporação, fusão ou cisão, hipótese em que tal circunstância observará o disposto na Cláusula 7.2 abaixo.

7.2. Na ocorrência dos eventos previstos nesta cláusula, ficará a cargo dos Debenturistas, reunidos em assembleia a ser convocada pelo Agente Fiduciário, manifestar-se sobre a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures. Desta forma, tornar-se-á exigível o total do débito em aberto das Debêntures, calculado na forma e sob as condições estabelecidas nesta Escritura, a partir do momento em que o Agente Fiduciário notificar a Emissora neste sentido. Assim, são hipóteses de vencimento antecipado não automático:

- (i) falta de cumprimento pela Emissora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto aos Debenturistas em decorrência desta Escritura, ou inadimplemento de qualquer obrigação, pecuniária ou não, junto aos Debenturistas no âmbito de quaisquer instrumentos que formalizem as garantias mencionadas no item 2.3. acima, caso tal descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias, para as



obrigações pecuniárias, ou no prazo de 30 (trinta) dias, para as obrigações não pecuniárias, a contar do recebimento de notificação nesse sentido;

- (ii) a apuração de falsidade ou inexatidão de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido prestada, firmada ou entregue pela Emissora;
- (iii) cancelamento, revogação suspensão ou não renovação das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o desenvolvimento dos Empreendimentos Garantia, que afete de forma significativa o regular desenvolvimento dos mesmos;
- (iv) se a Cessão Fiduciária não for devidamente celebrada e registrada nos Registro de Títulos e Documentos competente das sedes das partes, ficando certo, contudo, que o protocolo para registro no Registro de Títulos e Documentos deverá ocorrer, e o respectivo comprovante encaminhado ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua celebração;
- (v) se forem rescindidos contratos celebrados pela Emissora que possam prejudicar a garantia das Debêntures ou de sua capacidade de pagamento, ou da capacidade da Emissora de desenvolver os Empreendimentos Garantia;
- (vi) alterações nas condições econômicas e financeiras da Emissora que possam comprometer a sua capacidade de pagamento das Debêntures;
- (vii) se a Emissora tiver, total ou parcialmente, o controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado;
- (viii) qualquer alteração na composição, direta ou indireta, do capital social da Emissora - mesmo que a alteração ocorra em favor de empresas do mesmo grupo econômico - que altere as condições econômicas e financeiras da Emissora ou que possam a vir a comprometer a sua capacidade de pagamento;
- (ix) a incorporação, fusão ou cisão da Emissora que ocasione alteração no quadro acionário da Emissora com a inclusão de terceiros que não compunham o grupo econômico da Emissora anteriormente;



- (x) ocorrência das hipóteses mencionadas no artigo 333 do Código Civil, sem que a Emissora proceda ao reforço ou substituição da garantia, na forma estabelecida na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; ou
- (xi) se não cumprir quaisquer de suas obrigações constantes da legislação socioambiental, conforme disposto no item 6.1.2.

7.3. Sendo constatada a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado não automático, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que esta se manifeste sobre a eventual não declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora perante os Debenturistas. Caso a Assembleia Geral de Debenturistas manifeste-se no sentido de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, a Emissora deverá pagar ao Debenturista, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação a ser encaminhada pelo Agente Fiduciário neste sentido, o valor integral do principal não amortizado, devidamente atualizado e acrescido da remuneração das Debêntures em questão apurada até a data da declaração do efetivo pagamento.

7.4. Adicionalmente, na hipótese de a Emissora deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, assumida nesta Escritura, na Cessão Fiduciária, na Cessão Fiduciária Adicional ou na CCB, e não sane tal descumprimento no prazo de 15 (quinze) dias, para as obrigações pecuniárias, e no prazo de 30 (trinta) dias, para as obrigações não pecuniárias, a contar do recebimento de notificação nesse sentido, o ato ou omissão em desacordo com os documentos provocará o imediato vencimento de toda a dívida decorrente desta Escritura, antecipada e independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, tornando-se desde logo exigível o total do débito em aberto

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer informações por escrito ao Debenturista e ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O não envio da notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pelo Debenturista.

8. DO AGENTE FIDUCIÁRIO



8.1. A Emissora constitui e nomeia como Agente Fiduciário da Emissão objeto deste instrumento, a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, a qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar perante a Emissora os titulares das Debêntures.

8.2. O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora e aos titulares de Debêntures, na data de assinatura desta Escritura:

- (i) estar devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;
- (ii) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme o Parágrafo Terceiro do artigo 66 da Lei de Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (iii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- (iv) aceitar integralmente a presente Escritura e todas as suas cláusulas e condições;
- (v) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983, conforme alterada ("Instrução CVM nº 28");
- (vi) satisfaz os requisitos para o exercício de cargo em órgão de administração da Emissora, estando, desse modo, devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (vii) que esta Escritura e demais documentos a ela relacionados constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;



- (viii) que a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) que inexitem outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, nos termos da Instrução CVM nº 28; e
- (x) que assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28, tratamento equitativo a todos os Debenturistas das emissões de debêntures, públicas ou privadas, que venham eventualmente a ser realizadas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, bem como aos Debenturistas da Oferta.

8.3. Nas hipóteses de ausência e impedimentos temporários, renúncia ou qualquer outro motivo de vacância, será convocada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído ou pela Emissora. Na hipótese da convocação não ocorrer até quinze dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetua-la.

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

8.3.2. É facultado aos Debenturistas proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

8.3.3. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura, que deve ser inscrito na JUCESP juntamente com a presente Escritura.

8.3.4. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição, o que



deverá ocorrer, necessariamente, até o final do prazo previsto na Cláusula 8.3 acima.

8.4. Além de outros previstos em lei constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (i) firmar o instrumento relativo à Garantia, em seu próprio nome, e em benefício dos Debenturistas, proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, aplicando 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, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (v) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura e respectivos aditamentos, quando necessário, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes. Neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (vi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações de que tenha conhecimento;
- (vii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento e Procuradoria da

Fazenda Pública onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora;

- (ix) solicitar, quando assim considerado necessário pelos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, auditoria extraordinária na Emissora (que não se confunde com a auditoria ordinária das demonstrações financeiras da Emissora);
- (x) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula 4 acima;
- (xi) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos da alínea (b) do Parágrafo Primeiro do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, o qual deverá conter, ao menos, as informações abaixo. Para tanto, a Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e demais informações necessários à realização do relatório aqui citado, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, devendo ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para sua disponibilização aos Debenturistas:
 - (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 as demonstrações contábeis da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - (d) resgate, amortização, conversão e pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;



- (e) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
- (f) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
- (g) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- (h) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário;
- (i) a existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:
 - 1) denominação da companhia ofertante;
 - 2) valor da emissão;
 - 3) quantidade de debêntures emitidas;
 - 4) espécie das debêntures emitidas;
 - 5) prazo de vencimento das debêntures emitidas;
 - 6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores, caso aplicável; e
 - 7) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplimento no período.
- (xiii) colocar o relatório de que trata o item (xii) acima à disposição dos Debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; e (ii) em sua sede indicada no preâmbulo desta Escritura; (iii) na CVM; (iv) na CETIP; e (v) na sede do Coordenador Líder;
- (xiv) informar aos Debenturistas, às expensas da Emissora, que o relatório de que trata o item (xii) acima encontra-se à sua disposição nos locais indicados no item (xiii) acima;



- (xv) fiscalizar, mediante o recebimento de documento e informações necessários para tanto, o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas que impõem obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) notificar os Debenturistas, a Emissora e a Fiadora, na maior brevidade possível, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura que tenha conhecimento;
- (xvii) verificar, mediante o recebimento de documento e informações necessários para tanto, a regularidade da constituição da garantia, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xviii) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada, manifestando a sua expressa e justificada concordância; e
- (xix) intimar a companhia a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos previsto no respectivo instrumento que formaliza a Garantia.

8.5. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da satisfação de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- (i) tomar qualquer providência necessária para a satisfação dos créditos dos Debenturistas;
- (ii) requerer a falência da Emissora; e
- (iii) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial 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) e (ii) da cláusula 8.5 acima se, convocada a Assembleia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por

deliberação da unanimidade dos titulares das Debêntures em circulação, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em circulação, quando tal hipótese disser respeito ao disposto na alínea (iii).

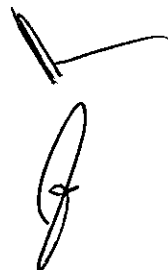
8.5.2. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, termos da lei, desta Escritura, o Agente Fiduciário, ou a pessoa ou instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade receberá uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (i) Parcelas anuais de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) cada uma, sendo a primeira devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura desta Escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o vencimento das Debêntures, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver no exercício das atividades de representação dos Debenturistas.

8.5.3. As parcelas referidas acima serão atualizadas, anualmente, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata temporis*.

8.5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo devido.

8.5.5. O pagamento das parcelas de remuneração descritas acima deverão ser feitos ao Agente Fiduciário, acrescidos dos valores relativos aos impostos e incidentes sobre o faturamento: ISSQN (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), e COFINS (Contribuição Social para o Financiamento da Seguridade Social) incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir com relação a tais tributos sobre operações da espécie, bem como, quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Agente Fiduciário receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes.



8.5.6. As remunerações do Agente Fiduciário acima elencadas não incluem as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante reembolso, após prévia aprovação, apresentação de relatório de despesas e devida comprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora.

8.5.7. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, de todas as despesas razoáveis e usuais que tenha incorrido para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, desde que devidamente comprovadas. O Agente Fiduciário está desde já autorizado a incorrer em despesas, até o limite total de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, sem a necessidade de prévia aprovação pela Emissora, sendo que, caso as referidas despesas extrapolem o valor acima estabelecido, o Agente Fiduciário deverá obter prévia e expressa aprovação pela Emissora. A Emissora se obriga, desde já, a se manifestar acerca da respectiva solicitação de aprovação, a qual não poderá ser injustificadamente rejeitada, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados do recebimento desta.

8.5.8. O ressarcimento a que se refere a Cláusula acima será efetuado, em 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora, que deverá ser acompanhada da respectiva nota fiscal.

8.5.9. 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, se assim possível, 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, 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 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 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Debenturistas para cobertura do risco da sucumbência.

8.5.10. As despesas a que se refere esta cláusula compreenderão, inclusive, aquelas incorridas com:

- (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- (ii) extração de certidões;
- (iii) locomoções entre Estados da Federação e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções;
- (iv) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas; e
- (v) despesas com cartórios e com correios necessárias ao desempenho da função de Agente Fiduciário.

8.5.11. O crédito do Agente Fiduciário por despesas que tenha feito para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas, que não tenha sido saldado na forma descrita nas Cláusulas 8.5.7 e 8.5.8 acima, será acrescido à dívida da Emissora e gozará das mesmas garantias das Debêntures, preferindo a estas na ordem de pagamento.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. As Partes desde já concordam que a Emissora, conforme seu juízo de conveniência e oportunidade, desde que não prejudique o desenvolvimento dos Empreendimentos Garantia, poderá segregar parte do referido empreendimento, em estruturas que envolvam outras sociedades ou outros parceiros, podendo inclusive utilizar-se de sociedades de propósito específico para viabilizar tais estruturas.



9.2. Esta Escritura permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que o Debenturista, em caso de um, ou os Debenturistas, tenha dado quitação de que todos os pagamentos a ele devidos nos termos desta Escritura foram pagos pela Emissora.

9.3. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora serão feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues em mãos, por serviço de *courier* ou transmissão de fax, quando do recebimento nos seguintes endereços ou números de fax constantes abaixo:

Para a Emissora:

CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C - Edifício Corporate, 15º andar

São Paulo - SP, CEP 04534-002

At.: Sr. Sérgio Villas Boas Pereira, e Sr. Pedro Lodovici

Telefone: (11) 40960-0500

Fax: (11) 40960-0500

E-mail: sergio.villas@cipasa.com e pedro.lodovici@cipasa.com

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar

São Paulo - SP - CEP 04538-132

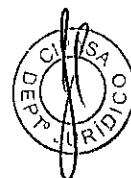
At. Sra. Viviane Rodrigues

Fax: (11) 3078-7264

E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br

9.4. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses do Debenturista, deverão ser comunicados ao Debenturista no endereço indicado pelo Debenturista, sendo dispensada a publicação em jornal.

9.5. Todos os custos incorridos com a estruturação, emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros,



eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures serão suportados pela Emissora.

9.6. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre Emissora e o Debenturista.

9.7. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

9.8. Se qualquer disposição desta Escritura for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com o Debenturista a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante.

9.9. O não exercício de qualquer direito decorrente desta Escritura por qualquer parte não constituirá renúncia de tal direito.

9.10. Esta Escritura vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários.

10. ARBITRAGEM E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

10.1. Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente da presente Escritura será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996.

10.2. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio São Paulo - AmCham ("Câmara"), cujo regulamento ("Regulamento") as Partes adotam e declaram conhecer.

10.2.1 As especificações dispostas nesta Escritura têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

10.3. A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e



anexando cópia desta Escritura. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

10.4. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

10.5. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

10.6. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

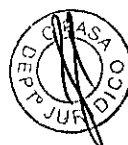
10.7. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

10.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida.

10.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

10.9.1. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

10.10. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, e (iii) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive,



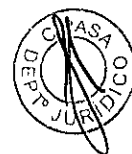
mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

10.11. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das Partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma a presente Escritura, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

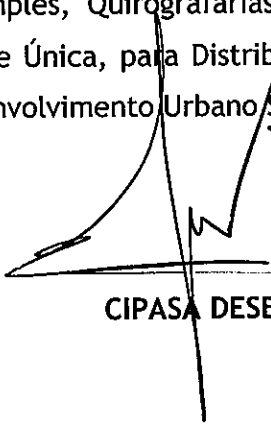
A Emissora, o Agente Fiduciário e as Fiadoras assinam esta Escritura, em 05 (cinco) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 09 de abril de 2012.

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



(Página de assinatura 1/4 do Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Debêntures Simples, Quirografárias, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)


CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.
Emissora







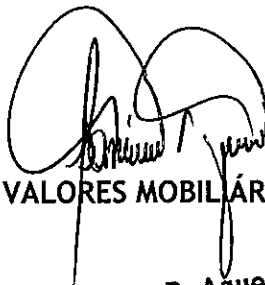
(Página de assinatura 2/4 Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Debêntures Simples, Quirografárias, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.)



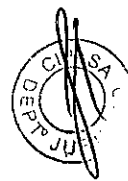
PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Viviane Rodrigues
Diretora



Flávio D. Aguetoni
Procurador

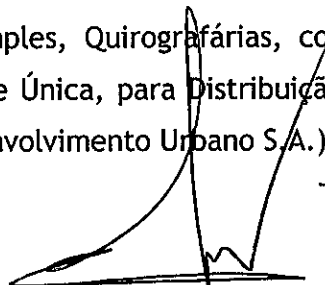


(Página de assinatura 3/4 do Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Debêntures Simples, Quirografárias, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

REC CIPASA S.A.
Fiadora



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


ELLENSBROOK PARTICIPAÇÕES S.A.
Fiadora

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

RG nº: _____

CPF/MF nº: _____

Nome: _____

RG nº: _____

CPF/MF nº: _____









ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

N	Data de Amortização	VNe	Principal Amortizado	Taxa de Amortização ("Tai")	Taxa de Amortização Acumulada
1	01/07/2013	35.000.000,00	5.000.000,00	12,5000%	87,5000%
2	01/10/2013	30.000.000,00	5.000.000,00	14,2857%	85,7143%
3	01/01/2014	25.000.000,00	5.000.000,00	16,6667%	83,3333%
4	01/04/2014	20.000.000,00	5.000.000,00	20,0000%	80,0000%
5	01/07/2014	15.000.000,00	5.000.000,00	25,0000%	75,0000%
6	01/10/2014	10.000.000,00	5.000.000,00	33,3333%	66,6667%
7	01/01/2015	5.000.000,00	5.000.000,00	50,0000%	50,0000%
8	01/04/2015	0,00	5.000.000,00	100,0000%	0,0000%

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

