

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA

Pelo presente instrumento,

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 286, 4º andar, Jardim Europa, CEP 01448-000 inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.118.230/0001-52, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "Emissora" ou "Companhia";

ARTHUR MATARAZZO BRAGA, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5.887.766 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF/MF sob o nº 765.993.378-72, casado com **Juana Maria Rico López Matarazzo Braga**, escultora, espanhola, portadora da cédula de identidade RG W638714-C, inscrita perante o CPF/MF sob o nº 527.559.088-15; **ASTÉRIO VAZ SAFATLE**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 12.113.383-7 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF/MF sob o nº 087.493.368-43, casado com **Simei de Britto Gomes Safatle**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. nº 13.160.036, inscrita perante o CPF/MF sob o nº 066.447.798-40; **LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 15.187.306 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF/MF sob o nº 064.006.118-43, casado com **Adriana de Castro Silveira Pinto**, do lar, portadora da cédula de identidade RG. 11334927-0, inscrita perante o CPF/MF sob o nº. 130340708-61; **FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 4.689.002-6 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF/MF sob o nº 010.549.728-26; e **RICARDO SETTON**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.557.715 SSP/SP, devidamente inscrito perante o CPF/MF sob o nº 089.560.948-70, casado com **Andrea Nasser Setton**, brasileira, administradora de empresa, portadora da cédula de identidade RG. nº 8.895.037-2, inscrita perante o CPF/MF sob o nº 277.613.938-18, todos com endereço comercial na Rua Amauri, nº 286, unidade E4, bairro Jardim Europa, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01448-000, em conjunto denominados "Fiador"; e

VIAGENTA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR - CRÉDITO PRIVADO, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob n. 13.804.852/0001-83, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 3. Andar, Jardim Paulistano, 01452-002, São Paulo - SP, devidamente representado por sua administradora **SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários

[Handwritten signatures and initials]

("CVM") à administração de fundos de investimento por meio do Ato Declaratório n. 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 3. Andar, Jardim Paulistano, 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob n. 62.285.390/0001-40, neste ato devidamente representada nos termos de seu Estatuto Social, doravante denominado "Debenturista";

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente "Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória" ("Escritura"), mediante as cláusulas e condições a seguir indicadas.

Cláusula I - Autorização

1.1. Autorização da Emissora

1.1.1. A presente Escritura é firmada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 03 de julho de 2017, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), e publicada nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), na qual foi aprovada a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária com garantia fidejussória da Companhia ("Debêntures") e suas condições, tudo conforme o disposto no art. 59 da Lei das Sociedades por Ações.

Cláusula II - Requisitos

A primeira emissão privada das Debêntures pela Emissora ("Emissão") será realizada com observância do seguinte:

2.1. Ausência de Registro na Comissão de Valores Mobiliários

2.1.1. A Emissão não será objeto de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), tendo em vista que as Debêntures ora emitidas serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda perante investidores realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição.

2.2. Arquivamento e Publicação da Ata da Assembleia Geral Extraordinária



2.2.1. A ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" e na "Folha de São Paulo", nos termos do inciso I, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações.

2.3. Registro da Escritura de Emissão

2.3.1. A Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações e legislação pertinente.

2.4. Registro para Negociação

2.4.1 As Debêntures não serão registradas para negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.

2.5. Agente Fiduciário

Não será constituído agente fiduciário para a presente Emissão, desde que mantido apenas um debenturista. Caso haja qualquer alteração que venha a ter mais de um debenturista, a presente escritura deverá ser aditada para prever a contratação do Agente Fiduciário.

Cláusula III - Características da Emissão

3.1. Número da Emissão

3.1.1. A presente Escritura contempla os termos e condições para a realização da primeira emissão privada de Debêntures da Emissora.

3.2. Série

3.2.1 A Emissão será realizada em 9 (nove) séries, sendo a primeira série no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), e as demais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), de acordo com o cronograma abaixo:

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the number '9' and various scribbles.

30/07/2017	R\$ 3.000.000,00
30/08/2017	R\$ 1.000.000,00
30/10/2017	R\$ 1.000.000,00
30/12/2017	R\$ 1.000.000,00
30/01/2018	R\$ 1.000.000,00
28/02/2018	R\$ 1.000.000,00
30/04/2018	R\$ 1.000.000,00
30/05/2018	R\$ 1.000.000,00
30/09/2018	R\$ 1.000.000,00

3.3. Data da Emissão

3.3.1 Para todos os efeitos desta Escritura, a data de Emissão de cada série das Debêntures respeitará o cronograma abaixo:

30/07/2017	1ª Série
30/08/2017	2ª Série
30/10/2017	3ª Série
30/12/2017	4ª Série
30/01/2018	5ª Série
28/02/2018	6ª Série
30/04/2018	7ª Série
30/05/2018	8ª Série
30/09/2018	9ª Série

3.4. Valor Total da Emissão

3.4.1. Sujeito ao cumprimento das regras contempladas nesta Escritura, o valor total da Emissão será de até R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), conforme disposto na cláusula 3.5. abaixo.

3.5. Valor Nominal Unitário

3.5.1. As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"), e serão emitidas até 11.000 (onze mil) unidades.

3.6. Quantidade de Debêntures

3.6.1. Serão emitidas até 11.000 (onze mil) Debêntures.

3.7. Destinação dos Recursos

3.7.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da integralização das Debêntures serão destinados, exclusivamente, à implantação e desenvolvimento de empreendimento imobiliário denominado COMVIVA, localizado no município de Piracicaba, Estado de São Paulo

3.8. Número da Emissão

3.6.1. A presente Escritura de Emissão contempla os termos e condições para a realização da 1ª (primeira) emissão de colocação privada de debêntures da Emissora.

3.9. Banco Liquidante e Escriturador

3.7.1. O banco liquidante e o escriturador da Emissão é o Banco Bradesco ("Banco Liquidante" e "Escriturador"), sendo que estas definições incluem qualquer outra instituição financeira que venha a ser o Banco Liquidante ou o Escriturador na prestação dos serviços relativos às Debêntures.

Cláusula IV - Características das Debêntures

4.1. Procedimentos de Colocação

4.1.1. A colocação das Debêntures será feita de forma privada e sem a interveniência de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeita, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

4.2. Forma

4.2.1. As Debêntures serão da forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador em nome do Debenturista.

4.3. Espécie

4.3.1. As Debêntures serão da espécie quirografária com garantia fidejussória.

4.4. Preço e Forma de Subscrição e Integralização

4.4.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, em moeda corrente nacional, fora do âmbito CETIP, observado o cronograma das Séries disposto na cláusula 3.2.1., acima.

4.4.2. A subscrição da totalidade das Debêntures deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Debenturista, do Boletim de Subscrição das Debêntures, anexo.

4.4.3. A Emissora enviará uma notificação ao Debenturista com 10 (dez) dias corridos de antecedência ao vencimento disposto na respectiva série, confirmando a data, ou indicando a data posterior em que deverá ser integralizada. A integralização da primeira série se dará aos 30 de julho de 2017.

4.5. Data de Vencimento

4.5.1. O vencimento das Debêntures ocorrerá no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da integralização da primeira série, ou seja, em 30 de julho de 2020 ("Data de Vencimento"), data em que as Debêntures emitidas serão obrigatoriamente pagas.

4.5.2. As Debêntures que não tenham sido subscritas até a Data de Vencimento serão canceladas pela Emissora.

4.6. Valor Unitário Atualizado e Remuneração

4.6.1. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela



variação mensal do IPCA – Índice de Preços do Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“Valor Unitário Atualizado”).

4.6.2 A remuneração das Debêntures, incidente sobre o Valor Nominal Unitário desde a primeira Data de Emissão, é composta pela (i) atualização monetária (“Valor Nominal Atualizado”) da variação percentual acumulada do IPCA/IBGE, que ocorrerá mensalmente a partir da primeira data de integralização das Debêntures, inclusive, até a primeira Data de Aniversário, exclusive, para o primeiro período e para os períodos subsequentes, da Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, até a Data de Aniversário seguinte, exclusive, sendo a data de aniversário todo dia 30 de cada mês (“Data de Aniversário”); e (ii) juros remuneratórios (“Juros” e, em conjunto com a Atualização Monetária, a “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos desde a primeira data de integralização das Debêntures, inclusive, até a Data de Aniversário, exclusive, para o primeiro período e para os períodos subsequentes, da Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, até a primeira Data de Aniversário seguinte, exclusive. Os Juros das Debêntures e a Amortização de Principal das Debêntures de cada série serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo II a presente Escritura de Emissão.

4.6.3. Farão jus à Remuneração aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil anterior a Data de Pagamento da Remuneração ou da conversão, conforme o caso.

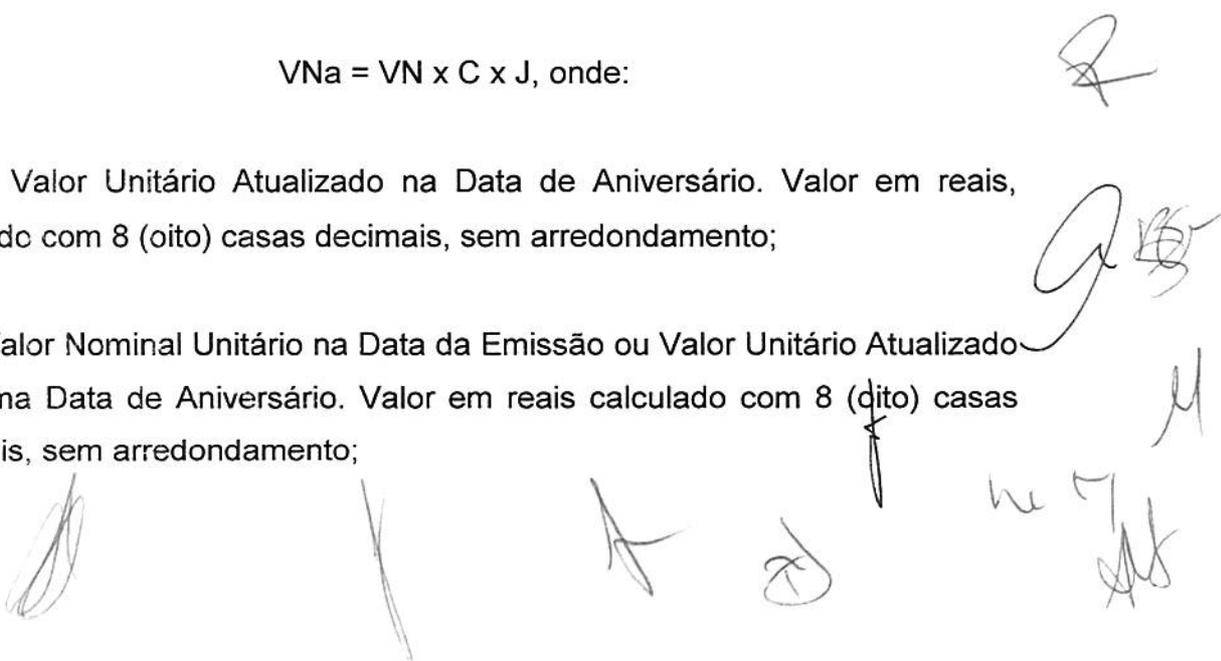
4.7. Cálculo do Valor Unitário Atualizado

4.7.1. Cálculo do Valor Unitário Atualizado (VNa):

$$VN_a = VN \times C \times J, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Unitário Atualizado na Data de Aniversário. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor Nominal Unitário na Data da Emissão ou Valor Unitário Atualizado da última Data de Aniversário. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



C = Fator da variação acumulada do IPCA – índice de Preços do Consumidor, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}}$$

NI_{n-1} = Valor do número índice do IPCA – Índice de Preços do Consumidor do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário das Debêntures;

NI_{n-2} = Valor do número índice do IPCA – Índice de Preços do Consumidor do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário das Debêntures;

J = Juros acumulados entre a Data de Emissão e a próxima Data de Aniversário, conforme definido abaixo

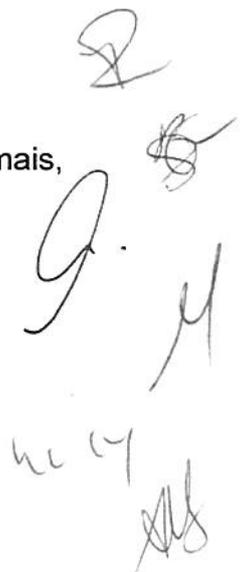
4.7.2. Cálculo dos Juros:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = Conforme Cláusula 4.7.1., acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.



$$Fator\ de\ Juros = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}, \text{ onde:}$$

$i = 12,0000$ para as Debêntures;

$dcp =$ Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário.

$dct =$ Número de dias corridos existentes a última e a próxima Data de Aniversário.

4.8. Resgate Antecipado

4.8.1. Haverá a possibilidade de resgate antecipado das Debêntures, total ou parcial, pela Emissora, na presente Emissão ("Resgate Antecipado") mediante o envio de comunicação escrita, que deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado, dirigida ao Debenturista, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do efetivo Resgate Antecipado.

4.8.2. O valor a ser pago ao Debenturista a título de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da Remuneração devida desde a Data de Emissão até a data de Resgate Antecipado, além de taxa de 5% sobre o Valor Unitário Atualizado.

4.9. Repactuação

4.9.1. As Debêntures não poderão ser objeto de repactuação.

4.10. Encargos Moratórios

4.10.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data

[Handwritten signatures and initials]

da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, além das despesas incorridas para cobrança e independentemente de aviso ou notificação, (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculado *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento (“Encargos Moratórios”).

4.11. Local de Pagamento

4.11.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora, nos respectivos vencimentos, utilizando-se os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante e Escriturador.

4.12. Prorrogação dos Prazos e Publicidade

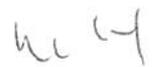
4.12.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário no local de pagamento das Debêntures, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.12.2. Sem prejuízo das publicações exigidas na forma da lei, todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, o interesse do Debenturista, deverão ser informados pela Emissora ao Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.13. Aditamentos à Escritura de Emissão

4.13.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser celebrados pela Emissora e pelo Debenturista e posteriormente arquivados na JUCESP.

4.14. Garantia Fidejussória



4.14.1. O Fiador, neste ato, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, perante o Debenturista, como fiador, renunciando expressamente aos benefícios e direitos descritos na Cláusula 4.14.3 abaixo, obrigando-se como principal pagador e solidariamente responsável com a Emissora pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração das Debêntures, os Encargos Moratórios, devidos pela Emissora nos termos desta Escritura, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Debenturista em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e desta Escritura ("Fiança" e "Valor Garantido").

4.14.2. O Fiador obriga-se a pagar o Valor Garantido, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir de comunicação por escrito enviada pelo Debenturista ao Fiador informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer parte do Valor Garantido.

4.14.3. O Fiador expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza e demais direitos previstos nos artigos 277, 333, 366, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2.015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

4.14.4. O Fiador desde já concorda e obriga-se somente a exigir e/ou demandar a Emissora por quaisquer valores honrados após o Debenturista ter recebido todos os valores a ele devidos nos termos desta Escritura, sub-rogando-se nos direitos do Debenturista perante a Emissora após o pagamento total da Fiança.

4.14.5. A Fiança entrará em vigor na primeira Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento integral do Valor Garantido, inclusive nos casos de prorrogação das datas de vencimento.

4.14.6. O Fiador desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures e das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura.

4.14.7. A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pelo Debenturista quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as obrigações principais e acessórias garantidas.

4.14.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Debenturista, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor do Debenturista desta Emissão não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

4.14.9. As obrigações do Fiador aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-los de suas obrigações ou afetá-los, incluindo, mas não se limitando, em razão de: (a) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Emissora e o Debenturista; (b) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito do Debenturista contra a Emissora; e (c) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

5. Obrigações Adicionais da Emissora

Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora obriga-se, ainda, a:

5.8.1. fornecer ao Debenturista:

(a) os avisos ao Debenturista e atas de assembleias que de alguma forma envolvam interesses do Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua realização ou ocorrência;

(b) em até 10 (dez) dias contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante com relação às Debêntures que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito;

(c) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relativa a esta Escritura, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento; e

(d) informações sobre o descumprimento de qualquer cláusula, termos ou condições desta Escritura em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu descumprimento.

5.8.2. Proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras anuais.

5.8.3. Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil, e permitir que o Debenturista tenha adequado acesso, em base razoável: (a) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; e (b) aos livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando solicitado pelo Debenturista.

5.8.4. Não alterar seus principais ramos de negócio conforme previsto em seu Estatuto Social, não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com esta Escritura, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os titulares das Debêntures.

5.8.5. Obter, observar os termos de, e praticar todos os atos necessários para manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, licenças e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora ou suas controladas, diretas ou indiretas, e necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas nesta Escritura, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações.

5.8.6. Aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures estritamente conforme descrito neste instrumento.

5.8.7. Cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos.

5.8.8. Tomar todas as medidas necessárias para:

(a) Preservar todos seus direitos, títulos de propriedade, licenças e ativos necessários para a condução dos seus negócios e os negócios de suas controladas, diretas ou indiretas, dentro do respectivo objeto social e das práticas comerciais usuais; e



(b) Manter em boas condições os bens utilizados na condução de seus negócios e na condução dos negócios de suas controladas, diretas ou indiretas, excetuando-se pelo desgaste normal.

5.8.9. Manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura, no que for aplicável.

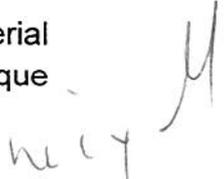
5.8.10. Notificar imediatamente o Debenturista a ocorrência do evento, sobre qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias e nos negócios da Emissora e/ou de suas controladas que (i) possa afetar ou afete o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora.

5.8.11. Pagar nas respectivas datas de vencimento, todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual, federal), trabalhista, previdenciária, ambiental decorrentes de suas atividades, exceto por aquelas (i) contestadas de boa-fé, (ii), para os quais tenham sido constituídas as devidas provisões, ou (iii) que tenham sido pagas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da respectiva data de vencimento.

Cláusula VI - Vencimento Antecipado

6.1. Vencimento Antecipado

6.1.1. Sem prejuízo de outros direitos do Debenturista descritos nesta Escritura de Emissão ou na legislação aplicável, o Debenturista poderá declarar o vencimento antecipado das Debêntures na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Inadimplemento"): 

- (a) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, desde que não sanado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data do referido descumprimento; 
- (b) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação material não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, desde que 

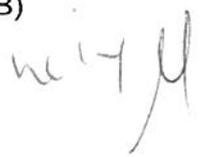


11/14

não sanado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data do envio pelo Debenturista à Emissora de notificação neste sentido;

- (c) celebração pela Emissora de quaisquer contratos que acarretem uma obrigação para Emissora, no valor, individual ou agregado, acima de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), excetuando-se os casos de prévia anuência do Debenturista;
- (d) salvo na hipótese de prévia anuência do Debenturista, ocorrência de qualquer operação de fusão, cisão ou incorporação envolvendo a Emissora, ou, ainda, o término ou descontinuidade dos negócios da Emissora;
- (e) salvo na hipótese de prévia anuência do Debenturista, em caso de alienação, cessão ou oneração de ativos, bens e direitos da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- (f) ocorrência de (i) dissolução total, liquidação, extinção ou pedido de autofalência da Emissora; (ii) decretação de falência da Emissora; (iii) pedido de falência formulado, de boa-fé, por terceiros em face da Emissora, cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; ou (iv) ingresso pela Emissora em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de seu deferimento pelo juiz competente;
- (g) realização de qualquer distribuição pela Emissora de dividendos acima do dividendo mínimo obrigatório, bem como quaisquer outros pagamentos aos acionistas da Emissora (exceto conforme previsto no *Budget* da Emissora), incluindo, mas não se limitando a, o pagamento de juros sobre capital próprio e restituições a acionistas em decorrência da redução do capital social da Emissora;
- (h) realização de qualquer alteração ao Estatuto Social da Emissora, que possa de qualquer forma afetar as obrigações da Emissora nos termos deste instrumento, salvo na hipótese de prévia anuência do Debenturista;

- (i) na hipótese de qualquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Opção seja comprovadamente materialmente falsa, incorreta ou enganosa;
- (j) caso seja(m) proferida(s) decisão(ões) judicial(is) e/ou laudo(s) arbitral(is) não sujeito(s) a recurso contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (k) sequestro, arresto ou penhora de ativos da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- (l) inadimplemento pela Emissora de qualquer outra dívida ou financiamento, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (m) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (n) existência de protestos de títulos em nome da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se a Emissora comprovar, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da notificação do referido protesto que: (i) o protesto foi realizado por terceiros de má-fé; (ii) os efeitos do protesto foram suspensos por decisão judicial; ou (iii) o protesto foi cancelado;
- (o) na hipótese desta Escritura de Emissão tornarem-se comprovadamente ineficazes, inexequíveis ou inválidos, nos termos de qualquer sentença judicial e/ou arbitral;
- (p) ocorrência de uma ou diversas operações que resultem na alteração do controle da Emissora. Para efeitos da presente cláusula, (A) "Alteração do Controle" significa qualquer pessoa, ou grupo de pessoas agindo em conjunto, que adquira, após a presente data, o controle direto ou indireto, da Emissora; (B)



“Controle” tem o significado que lhe atribui o artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; e (C) “Agindo em Conjunto” significa um grupo de pessoas que, nos termos de um acordo ou entendimento (seja formal ou informal), atue conjuntamente, seja direta ou indiretamente, para obter ou consolidar o controle da Emissora;

- (q) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa da definida nesta Escritura de Emissão, em violação material à Cláusula 3.7.1. acima;
- (r) transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Emissora previstos nesta Escritura de Emissão sem a anuência do Debenturista.

6.1.2. Mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, o Debenturista poderá, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, determinar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o integral pagamento da totalidade das Debêntures, ou seja, do Valor Unitário Atualizado, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, nos termos desta Escritura de Emissão, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio pelo Debenturista à Emissora de notificação neste sentido.

Cláusula VII - DECLARAÇÕES

7.1.1. A Emissora e o Fiador declaram e garantem, nesta data, que:

- (a) a celebração desta Escritura, e o cumprimento das obrigações previstas não infringem nenhuma disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos, ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (b) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura;
- (c) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos, agências, comissões e

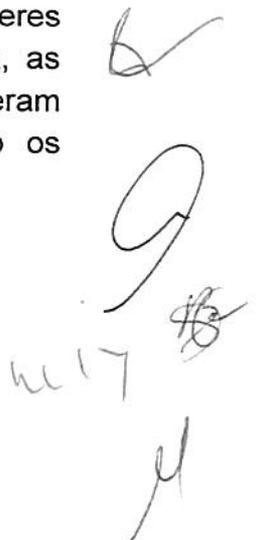


demais autoridades governamentais aplicáveis à condução de seus negócios;

- (d) a Emissora detém todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas;
- (e) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação pendente ou iminente envolvendo a Emissora, com relação a esta Escritura ou às Debêntures que possam causar um efeito adverso relevante na Emissora, perante qualquer tribunal, câmara arbitral, órgão, agência, comissão ou outra autoridade governamental;
- (f) a Emissora é sociedade por ações, devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social conforme atualmente conduzidas;
- (g) a Emissora e o Fiador estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura, bem como a emitir as Debêntures e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (h) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, vinculante da Emissora e do Fiador, exequível de acordo com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil (definido abaixo);
- (i) nesta data não estão em curso nenhuma das hipóteses de Evento de Inadimplemento; e
- (j) seus representantes legais que assinam a Escritura têm poderes estatutários ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações ora estabelecidas e, sendo representantes legais, tiveram os poderes legitimamente outorgados pela Emissora, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

Cláusula VIII - Disposições Gerais

8.1. Lei Aplicável



17/10/17

8.1.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

8.2.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I, II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo a Emissora, o Fiador e o Debenturista desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura.

8.3. Irrevogabilidade; Sucessores

8.3.1. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando a Emissora, o Fiador e o Debenturista por si e seus sucessores.

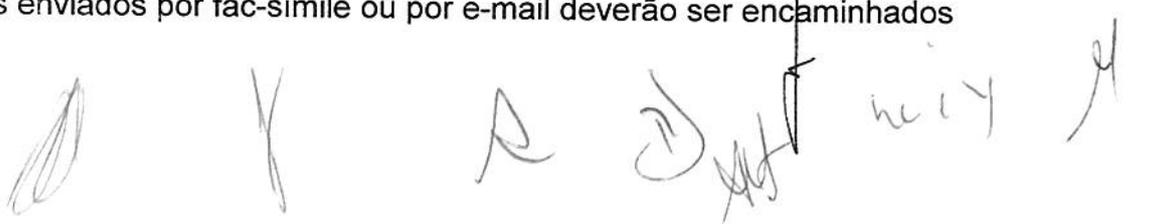
8.4. Independência das Disposições da Escritura

8.4.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora, o Fiador e o Debenturista, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

8.5. Comunicações

8.5.1. Quaisquer notificações, instruções ou comunicações a serem realizadas em virtude desta Escritura deverão ser encaminhadas para os endereços indicados no preâmbulo desta Escritura.

8.5.2. As notificações, instruções e comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por telegrama nos endereços acima e, se enviada por fac-símile ou por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pelo remetente. Os respectivos originais dos documentos enviados por fac-símile ou por e-mail deverão ser encaminhados



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below.

para os endereços indicados no preâmbulo em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem.

8.5.3. A mudança de qualquer dos endereços indicados deverá ser imediatamente comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

8.6. Despesas

8.6.1. A Emissora arcará com todos os custos: (a) decorrentes da colocação das Debêntures; (b) de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura e os atos societários da Emissora; e (c) pelas despesas com a contratação do Banco Liquidante e Escriturador Mandatário.

8.7. Renúncia

8.7.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora e/ou do Fiador prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e pelo Fiador nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.8. Resolução de Controvérsias

8.8.1 Qualquer controvérsia, litígio, questão, dúvida ou divergência de qualquer natureza relacionado direta ou indiretamente a esta Escritura ("Conflito"), envolvendo qualquer dos subscritores e/ou a Debenturista ("Partes Envolvidas"), inclusive, será resolvido por meio de arbitragem, a ser conduzida perante e administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara").

8.8.2 A arbitragem será realizada de acordo com as normas procedimentais da Câmara em vigor no momento da arbitragem.

8.8.3 A arbitragem caberá a um tribunal arbitral composto por três árbitros inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil ("Tribunal Arbitral").

8.8.4. Cada Parte Envolvida indicará um árbitro. Havendo mais de um



reclamante, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro; havendo mais de um reclamado, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro. O terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral, será escolhido de comum acordo pelos árbitros indicados pelas Partes Envolvidas.

8.8.5. Quaisquer omissões, recusas, litígios, dúvidas e faltas de acordo quanto à indicação dos árbitros pelas Partes Envolvidas ou à escolha do terceiro árbitro serão dirimidos pela Câmara.

8.8.6. Os procedimentos previstos na presente cláusula também se aplicarão aos casos de substituição de árbitro.

8.8.7. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, podendo o Tribunal Arbitral, motivadamente, designar a realização de atos específicos em outras localidades.

8.8.8. A arbitragem será realizada em língua portuguesa.

8.8.9. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras, leis e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil.

8.8.10. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses, o qual poderá ser prorrogado motivadamente pelo Tribunal Arbitral.

8.8.11. A arbitragem será sigilosa.

8.8.12. O Tribunal Arbitral alocará entre as Partes Envolvidas, conforme os critérios da sucumbência, razoabilidade e proporcionalidade, o pagamento e o reembolso (i) das taxas e demais valores devidos, pagos ou reembolsados à Câmara, (ii) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos árbitros, (iii) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos peritos, tradutores, intérpretes, estenotipistas e outros auxiliares eventualmente designados pelo Tribunal Arbitral, (iv) dos honorários advocatícios de sucumbência fixados pelo Tribunal Arbitral e (v) de eventual indenização por litigância de má-fé. O Tribunal Arbitral não condenará qualquer das Partes Envolvidas a pagar ou reembolsar (i) honorários contratuais ou qualquer outro valor devido, pago ou reembolsado pela Parte Envolvida contrária a seus advogados, assistentes técnicos, tradutores, intérpretes e outros auxiliares e (ii) qualquer outro valor devido, pago ou reembolsado pela Parte Envolvida contrária com relação à arbitragem, a exemplo de despesas com fotocópias, autenticações, consularizações e viagens.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones below.

8.8.13. As decisões da arbitragem serão finais e definitivas, não se exigindo homologação judicial nem cabendo qualquer recurso contra as mesmas, ressalvados os pedidos de correção e esclarecimentos ao Tribunal Arbitral previstos no art. 30 da Lei nº 9.307/96 e eventual ação anulatória fundada no art. 32 da Lei nº 9.307/96.

8.8.14. Antes da instalação do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes Envolvidas poderá requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares ou antecipações de tutela, sendo certo que o eventual requerimento de medida cautelar ou antecipação de tutela ao Poder Judiciário não afetará a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem, nem representará uma dispensa com relação à necessidade de submissão do Conflito à arbitragem. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral.

8.8.15. Para (i) as medidas cautelares e antecipações de tutela anteriores à constituição do Tribunal Arbitral e (ii) eventual ação anulatória fundada no art. 32 da Lei nº 9.307/96 e (iv) os Conflitos que por força da legislação brasileira não puderem ser submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiados que sejam.

8.8.16. A execução das decisões do Tribunal Arbitral, inclusive da sentença final e eventual sentença parcial, serão requeridas preferencialmente no Foro da Comarca de São Paulo; porém, caso seja útil ou necessário, poderão ser requeridas a qualquer juízo ou tribunal, qualquer que seja o foro, ainda que estrangeiro.

Para todos os fins de direito, a Emissora firma o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 13 de julho de 2017.



LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.



Daniel Doll Lemos
Diretor



Marcelo Alves Vaz
Diretor

**MAGENTA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
INVESTIMENTO NO EXTERIOR - CRÉDITO PRIVADO**

FIADORES:

Luiz Roberto Horst Silveira Pinto e Adriana de Castro Silveira Pinto

Luiz Roberto Horst Silveira Pinto e Adriana de Castro Silveira Pinto

Fernando Bruno de Albuquerque

Fernando Bruno de Albuquerque

Ricardo Setton e Andrea Nasser Setton

Ricardo Setton e Andrea Nasser Setton

Astério Vaz Safatle e Simei de Britto Gomes Safatle

Astério Vaz Safatle e Simei de Britto Gomes Safatle

Arthur Matarazzo Braga e Juana Maria Rico López Matarazzo Braga

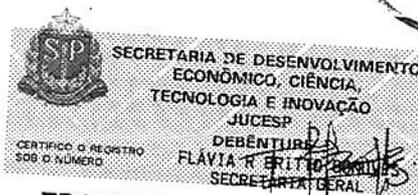
Arthur Matarazzo Braga e Juana Maria Rico López Matarazzo Braga

Testemunhas:

Carla V. G. Gonçalves Dória
Nome: CARLA V. G. Gonçalves Dória
RG: 23.395.984-L SSP/SP
CPF: 134.496.828-73

Maíra Machado Res
Nome: MAÍRA MACHADO RES
RG: 29.533.66-5 SSP/SP
CPF: 219.283.408-06

JUCESP
25 JUL 2017
SEDE



ED002201-9/000



JUCESP

ANEXO I

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Subscritor: MAGENTA – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR – CRÉDITO PRIVADO, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob n. 13.804.852/0001-83, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 3. Andar, Jardim Paulistano, 01452-002, São Paulo – SP, devidamente representado por sua administradora SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A., instituição financeira devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) à administração de fundos de investimento por meio do Ato Declaratório n. 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1355, 3. Andar, Jardim Paulistano, 01452-002, inscrita no CNPJ/MF sob n. 62.285.390/0001-40, neste ato devidamente representada nos termos de seu Estatuto Social.

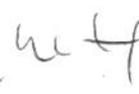
Emissão e Série das Debêntures: as Debêntures subscritas correspondem à totalidade da emissão formalizada por este **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA PRIMEIRA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA (“Escritura”)**, em 9 Séries, da **LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. (“Emissora”)**, sendo a primeira série no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), e as demais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com cronograma de integralização abaixo descrito.

Número de Debêntures Subscritas: Até 11.000 (onze mil) Debêntures.

Preço de emissão e valor da subscrição: R\$ 100,00 (cem reais) por cada uma das Debêntures, perfazendo o total de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), na Data da Emissão.

Forma de integralização: a integralização das Debêntures se dará em moeda corrente nacional, através de TED na conta corrente de titularidade da Emissora, abaixo definida, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura, de acordo com o cronograma abaixo:

30/07/2017	R\$ 3.000.000,00	(1ª Série)
30/08/2017	R\$ 1.000.000,00	(2ª Série)
30/10/2017	R\$ 1.000.000,00	(3ª Série)



30/12/2017	R\$ 1.000.000,00	(4ª Série)
30/01/2018	R\$ 1.000.000,00	(5ª Série)
28/02/2018	R\$ 1.000.000,00	(6ª Série)
30/04/2018	R\$ 1.000.000,00	(7ª Série)
30/05/2018	R\$ 1.000.000,00	(8ª Série)
30/09/2018	R\$ 1.000.000,00	(9ª Série)

Dados para depósito: Banco Bradesco, Agência 3391, Conta corrente 11245-3.

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à Primeira Emissão, em 9 Séries, de Debêntures Simples da Emissora, para os devidos fins, que conhece, está de acordo e desta forma adere a todas as disposições constantes do Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual foi firmada (i) de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, datada de 13 de julho de 2017, e realizada em observância o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 13 de julho de 2017.




LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

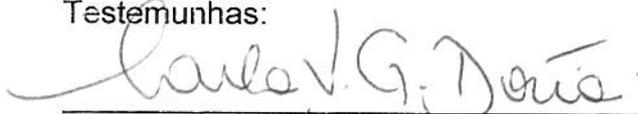



**MAGENTA – FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
 INVESTIMENTO NO EXTERIOR – CRÉDITO PRIVADO**

Carle Doll Lemos
 Diretor

Marcelo Alves Varejão
 Diretor

Testemunhas:



Nome: CARLA V. G. DÓRIA
 RG: 23395934-2 SSP/SP
 CPF: 134 496 828-73



Nome: MAÍRA MACHADO REIS
 RG: 29533626-5 SSP/SP
 CPF: 219.203.108-06



ANEXO II

PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

- 30/01/2018 1ª Pagamento de Remuneração
- 30/07/2018 2ª Pagamento de Remuneração
- 30/01/2019 3ª Pagamento de Remuneração
- 30/07/2019 4ª Pagamento de Remuneração
- 30/01/2020 5ª Pagamento de Remuneração
- 30/07/2020 6ª Pagamento de Remuneração

PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO

- 30/07/2020 100% Valor Unitário Atualizado das Debêntures de todas as séries

G.

[Handwritten signatures and initials]