

ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES

SERRA AZUL WATER PARK S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Santo Amaro, 1386, 7º andar, parte, inscrita no C.G.C.M.F. sob o nº 00.545.378/0001-70, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, na qualidade de EMISSORA e assim designada nesta Escritura;

OLIVEIRA BASTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 1115/1301, Edifício Barra da Tijuca, inscrita no C.G.C.M.F. sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de AGENTE FIDUCIÁRIO e assim designado nesta Escritura; e ainda

MAURO SÉRGIO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 6.722 e do CIC nº 197.460.087-49, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 1115/1301, Edifício Barra da Tijuca, na qualidade de representante do AGENTE FIDUCIÁRIO e assim designado nesta Escritura; e ainda,

BANCO NORCHEM S.A., instituição financeira múltipla, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 1842, Torre Norte, 13º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 46.570.388/0001-67, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, na qualidade de ADMINISTRADOR e assim designado neste Escritura,

CELEBRAM, pelo presente instrumento particular, a presente ESCRITURA DE EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, nos seguintes termos:

REGISTRO CIVIL 72-0111437-0593
JUNDIAÍ - TEL. (011) 437-0593
AUTENTICAÇÃO
1. AUTENTICAÇÃO DE CÓPIA
O ORIGINAL
APPROVAÇÃO DA EMISSÃO
2000

A presente emissão de debêntures, em 4 (quatro) séries, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária da EMISSORA, realizada em 10.04.95, a qual foi arquivada na Junta do Estado de São Paulo e posteriormente publicada

SELO DE AUTENTICAÇÃO
JUNTA DE DEBÊNTURES
ROSAIRIS RIBEIRO
FERNANDO DE SANTOS
ESCREVENTE
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICAÇÃO

no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia" em 23.05.95.

1.1 A presente emissão será registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, para fins de oferta pública.

2. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados com a colocação da presente emissão de debêntures destinar-se-ão obrigatoriamente:

- a) ao pagamento do preço de aquisição do imóvel situado na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, denominado Gleba "D" da Fazenda Serra Azul, consistente em uma gleba de terras rurais, com área total de 11,6388 hectares, ou seja 4,8094 alqueires paulistas, conforme instrumento particular de opção de compra celebrado em 10.07.94 entre JACOB FEDERMANN, engenheiro, e sua mulher JURACY HAUAGGE FEDERMANN, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei N° 6.515/77, portadores das Cédulas de Identidade RG N°s. 264.318 (SSP/SP) e 6.848.179 (SSP/SP), respectivamente, inscritos em conjunto no CPF/MF sob N°. 027.541.348-91, residentes e domiciliados no Município e Comarca de Itú, neste Estado, na Alameda Branca de Neve N° 1, Terras de São José, e ROSALDO MALUCELLI, advogado, e sua mulher SARA MARIA ALVES MALUCELLI, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei N° 6.515/77, portadores das Cédulas de Identidade RG N°s. 5.780.482 (SSP/SP) e 5.759.555 (SSP/SP), respectivamente, inscritos conjuntamente no CPF/MF sob N° 027.486.498-34, residentes e domiciliados no Município e Comarca de Itú, neste Estado, na Al. Carla N° 631, Terras de São José, na qualidade de CONCEDENTES, e MÉTODO ENGENHARIA S.A., na qualidade de BENEFICIÁRIA, cujos direitos foram cedidos MÉTODO ENGENHARIA S.A. à EMISSORA em 30.04.95 através do pertinente instrumento, cujas cópias se encontram anexas à presente como Anexo A;
- b) ao pagamento da franquia contratada pela EMISSORA, nos termos do "Franchise Agreement" e do "Services Agreement" celebrado entre a EMISSORA e a METODO ENGENHARIA S.A. em 27.04.95, cujos direitos foram cedidos à EMISSORA em 30.04.95 através do pertinente instrumento, cujas cópias se encontram anexas à presente como Anexo B;



17 NOV 2000
SAULO DE O. SALVADOR - Diretor
LUIZ DE O. SALVADOR - Superintendente
ROSEANA C. SILVA - Coordenadora
FERNANDA T. SILVA - Coordenadora
FERNANDO DE O. SALVADOR - Coordenador
ESCRITÓRIO ALFARRELOS
VALIDO SOMENTE COMO SELO DE AUTENTICIDADE

(quarenta e um milhões, novecentos e dezesseis mil e oitocentos reais), representada por 4 (quatro) séries de debêntures, totalizando 2.400 (duas mil e quatrocentas) debêntures nominativas, como segue:

1ª série, no montante de R\$ 14.319.702,00 (quatorze milhões, trezentos e dezenove mil e setecentos e dois reais), representada por 600 (seiscentas) debêntures nominativas, no valor nominal unitário de R\$ 23.866,17 (vinte e três mil, oitocentos e sessenta e seis reais e dezessete centavos);

2ª série, no montante de R\$ 7.461.702,00 (sete milhões, quatrocentos e sessenta e um mil e setecentos e dois reais), representada por 600 (seiscentas) debêntures nominativas, no valor nominal unitário de R\$ 12.436,17 (doze mil, quatrocentos e trinta e seis reais e dezessete centavos);

3ª série, no montante de R\$ 10.975.496,00 (dez milhões, novecentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e seis reais), representada por 600 (seiscentas) debêntures nominativas, no valor nominal unitário de R\$ 18.292,49 (dezoito mil, duzentos e noventa e dois reais e quarenta e nove centavos); e

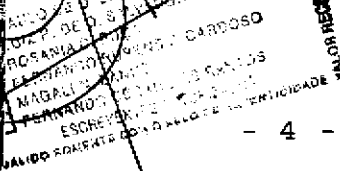
4ª série, no montante de R\$ 9.159.900,00 (nove milhões, cento e cinquenta e nove mil e novecentos reais), representada por 600 (seiscentas) debêntures nominativas, no valor nominal unitário de R\$ 15.266,50 (quinze mil, duzentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos).

5. FORMA E ESPÉCIE

Debêntures simples, nominativas, não conversíveis, subordinadas aos demais credores da EMISSORA.

5.1 Os certificados das debêntures serão emitidos no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da integralização, quando o Boletim de Subscrição o documento comprobatório da subscrição e das condições de integralização.

5.2 A EMISSORA emitirá, provisoriamente, cautelas que representem as debêntures.



6. DATA DA EMISSÃO

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das debêntures será o dia 01 de junho de 1995.

7. VENCIMENTO

O vencimento desta emissão somente ocorrerá nos casos de inadimplemento pela EMISSORA de suas obrigações, nos termos desta Escritura e do parágrafo 3º do Artigo 55 da Lei nº 6.404/76, ou no caso de dissolução da EMISSORA. Não haverá resgate antecipado.

8. FATOR DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL

As debêntures desta emissão terão seu valor nominal atualizado, a partir da data de emissão, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor, série r (IPC-r), divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, pro rata temporis, sempre com base no último índice conhecido. Na hipótese de extinção do Índice de Preços ao Consumidor, série r (IPC-r), aplicar-se-á o índice que vier a ser mutuamente acordado entre a EMISSORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO, com observância das tendências do mercado financeiro à época da ocorrência.

9. CONDIÇÕES DE COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

9.1 As debêntures da primeira série desta emissão serão colocadas de imediato pela EMISSORA, devendo ser integralizadas no prazo máximo de 4 (quatro) dias úteis após a subscrição integral das debêntures. As demais séries serão colocadas pela EMISSORA nos seguintes prazos, devendo ser integralizadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a subscrição integral das debêntures, em data a ser fixada pela EMISSORA:

1ª série: 90 (noventa) dias a contar da data de integralização total da 1ª série, e somente no caso de não ter sido totalmente integralizada;

2ª série: 360 (trezentos) dias a contar da data de integralização total da 1ª série, e somente no caso de não ter sido totalmente integralizada; e

4ª série: 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data de integralização total da 1ª série, e somente no caso de a 3ª série ter sido totalmente integralizada.

9.2 O preço a ser pago pelos subscritores pelas debêntures, na data de integralização, corresponderá ao Valor Nominal Unitário das debêntures, atualizado de acordo com a Cláusula 8 acima.

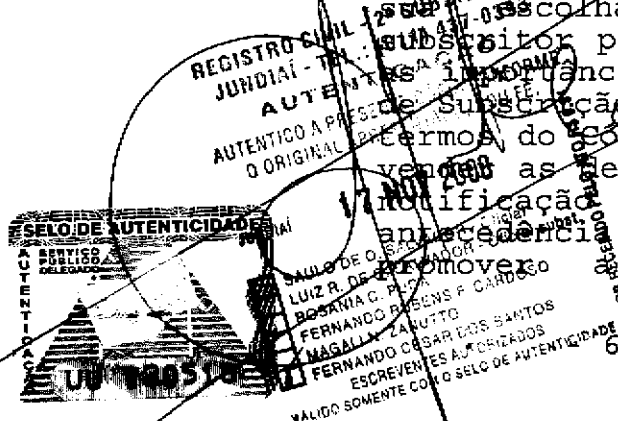
9.3 Em não havendo subscrição da totalidade da primeira série de debêntures desta emissão, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar de sua colocação, fica vedado à EMISSORA receber qualquer montante a título de integralização, reservando-se o direito de suspender a operação de colocação, sem qualquer ônus para si ou seus administradores.

9.4 Os subscritores das séries de debêntures colocadas terão direito de preferência na subscrição das séries subseqüentes. Referido direito de preferência deverá ser exercido no prazo máximo de 7 (sete) dias contados da data do início da colocação das debêntures. Após esse prazo, a subscrição será livre.

9.5 Em não havendo integralização de qualquer das séries desta emissão, será vedado à EMISSORA receber os valores correspondentes à integralização das séries seguintes.

9.6 A não integralização das debêntures nas respectivas datas sujeitará o subscritor a multa equivalente a 10% (dez por cento) do montante devido, além de juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês.

9.6.1 O subscritor que não integralizar as debêntures, nas condições estabelecidas nesta Escritura, ficará de pleno direito constituído em mora, podendo a EMISSORA, a seu critério, (i) promover contra o subscritor processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, ou (ii) vender as debêntures a terceiros, mediante notificação com 10 (dez) dias de antecedência. A EMISSORA poderá também cobrar judicial se as



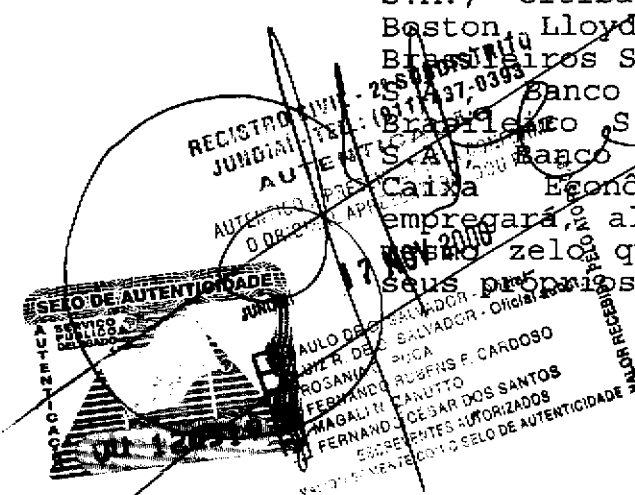
debêntures oferecidas a terceiros não encontrarem tomador ou se o preço apurado não bastar para pagar os débitos do subscritor.

- 9.6.2 Se optar pela venda de tais debêntures a terceiros, a EMISSORA dará prioridade aos demais subscritores na sua aquisição, na proporção relativa de sua participação na respectiva série. Os critérios de colocação no mercado serão livremente estabelecidos pela EMISSORA, que os dará a conhecer, de maneira ampla, aos titulares das debêntures e a terceiros investidores.

10. CONTROLE DOS RECURSOS

10.1 Os recursos oriundos da integralização das debêntures da presente emissão ficarão sob controle do ADMINISTRADOR, de acordo com as seguintes regras:

- a) Os fundos, inclusive aqueles necessários ao cumprimento do disposto nos incisos (a) e (b) do Capítulo 2 desta Escritura, ficarão sob o controle do ADMINISTRADOR até o TERMO FINAL DO EMPREENDIMENTO. Os fundos sob controle do ADMINISTRADOR passam a ser denominados "Fundos em Depósito".
- b) O ADMINISTRADOR deverá investir os Fundos em Depósito preferencialmente em títulos do Governo Federal e títulos de renda fixa dos conglomerados financeiros de que participem as seguintes instituições financeiras: Banco NorChem S.A., Banco Creditanstalt S.A. - BBA, Banco Votorantim S.A., Banco Fibra S.A., Banco Credibanco S.A., Banco de Crédito Nacional S.A. - BCN, Banco Multiplic S.A., Banco Safra S.A., Banco Credit Commercial de France S.A. - CCF, Banco Braseg S.A., Citibank, N.A., First National Bank of Boston, Lloyds Bank plc, Unibanco União de Bancos Brasileiros S.A., Banco Nacional S.A., Banco Itaú S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Francês e Brasileiro S.A. - BFB, Banco Sudameris Brasil S.A., Banco Real S.A., Banco Crefisul S.A. e Caixa Econômica Federal. O ADMINISTRADOR empregará, além de seu conhecimento técnico, o seu zelo que costuma observar na condução de seus próprios negócios.



- c) Os Fundos em Depósito serão aplicados por períodos mensais, salvo se diferentemente acordado entre o ADMINISTRADOR e a EMISSORA.
- d) Quando do recebimento pelo ADMINISTRADOR de instruções da EMISSORA, ratificadas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, o ADMINISTRADOR liberará o montante dos Fundos em Depósito a que expressamente aludem tais instruções, às pessoas expressamente indicadas nas mesmas.
- e) Toda instrução deverá ser datada e assinada por representantes autorizados da EMISSORA e do AGENTE FIDUCIÁRIO, devidamente reconhecidos pelo ADMINISTRADOR, e deverá compulsoriamente observar os prazos de resgate das aplicações.
- f) Toda e qualquer modificação da EMISSORA ou do AGENTE FIDUCIÁRIO deverá ser prontamente comunicada ao ADMINISTRADOR.
- g) Na hipótese de mudança do AGENTE FIDUCIÁRIO, o ADMINISTRADOR deverá ser prontamente notificado por escrito, tendo o direito de renunciar as suas funções.
- h) O ADMINISTRADOR, para renunciar a suas funções, deverá notificar a EMISSORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO, renúncia esta que se tornará eficaz (e as obrigações do ADMINISTRADOR deixarão então de existir), quando da nomeação pela EMISSORA do seu substituto e pela entrega dos Fundos em Depósito a esse substituto.
- i) Caso a EMISSORA não indique substituto no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação do ADMINISTRADOR, na forma do disposto acima, sua renúncia se tornará automaticamente eficaz ao término de aludido prazo, ficando desde já autorizado o ADMINISTRADOR a colocar os Fundos em Depósito à disposição da EMISSORA em conta-corrente, sem rendimento de qualquer natureza e sem qualquer outra obrigação por parte do ADMINISTRADOR.

REGISTRO CIVIL - JUIZADO
JULGADO - TELEFONE

AUTENTICADO

SELO DE AUTENTICIDADE

00 120520

SAULO DE CARVALHO

LUIZ R. DE C. SILVA

ROSA MARIA P. SILVA

FERNANDO R. DE S. CARDOSO

MAGALI N. ZANETTI

FERNANDO C. DE S. SANTOS

ESCRITORES AUTORIZADOS

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

nos termos da 8 acima, por ordem de movimentação destinada a pagamentos a terceiros.

- l) O ADMINISTRADOR fica desde já autorizado a resgatar parte das aplicações efetuadas com os Fundos em Depósito, para satisfazer sua remuneração, na hipótese de esta não vir a ser paga no prazo de 15 (quinze) dias da data da correspondente fatura, que deverá ser emitida mensalmente.
- m) A EMISSORA desde já se obriga a isentar e a indenizar o ADMINISTRADOR por todo e qualquer ônus ou obrigação decorrente do presente Capítulo ou resultante das transações objeto deste Capítulo que possam recair sobre o ADMINISTRADOR, exceção feita àquelas que resultem de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR.

10.2 Tão logo os debenturistas sejam notificados do TERMO FINAL DO EMPREENDIMENTO, nos termos da Cláusula 2.2 acima, a EMISSORA enviará ao AGENTE FIDUCIÁRIO, o qual, por sua vez, submeterá à aprovação dos debenturistas, nos termos do Capítulo 15 desta Escritura, procedimentos operacionais estabelecendo regras de gestão de recursos para a fase operacional do EMPREENDIMENTO.

11. REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO

11.1 A partir da data de emissão e até a data do TERMO FINAL DO EMPREENDIMENTO, as debêntures desta emissão farão jus a juros anuais de 6% (seis por cento) ao ano, calculados "pro-rata temporis", que se agregarão anualmente ao valor nominal. Para os efeitos deste dispositivo, o ano será computado como sendo de 360 dias.

11.2 A partir da data do TERMO FINAL DO EMPREENDIMENTO, as debêntures terão um rendimento equivalente a 100% do resultado líquido da EMISSORA, conforme definido no artigo 137, inciso V, da Lei nº 6404/76, dividido por quantas forem as debêntures em circulação, de acordo com a seguinte fórmula:



SELO DE AUTENTICIDADE
17 NOV 2000
VALOR RECEBIDO PELO ATOR
9 -

$$RDSn = \left[\frac{RL \times CoPSn}{QDCSn} \right] \times NDSn$$

onde:

n = Série da debênture, podendo ser 1ª, 2ª, 3ª ou 4ª.

RDSn = Valor de remuneração de cada debênture correspondente à série n, apurado trimestralmente, com base em balancete com todas as características do balanço geral e paga até o último dia útil ao mês seguinte ao da respectiva apuração.

RL = Resultado Líquido da Emissora, apurado trimestralmente conforme definido no Artigo 187, inciso V da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

CoPSn = Coeficiente de ajuste correspondente a série a que se referir a debênture. Para o cômputo da participação do resultado, os respectivos coeficientes são:

Debêntures da 1ª série.....	Fator 0,3420
Debêntures da 2ª série.....	Fator 0,1780
Debêntures da 3ª série.....	Fator 0,2620
Debêntures da 4ª série.....	Fator 0,2180

QDCSn = Quantidade de debêntures em circulação correspondente à série a que se refere o título.

NDSn = Número de debêntures de propriedade do debenturista da série a que se refere o cálculo.

11.2.1 A remuneração prevista neste Capítulo será paga aos debenturistas a partir do momento que a exploração econômica do empreendimento, ao qual se destinam os recursos desta emissão, estiver gerando receitas operacionais, desde que atendidos todos os dispositivos legais e regulamentares referentes à presente emissão.

11.3 A remuneração estabelecida na Cláusula 11.2 acima será paga trimestralmente, com base no balanço geral, corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor - série

montantes referentes aos custos e despesas de funcionamento e, eventualmente, dos impostos incidentes sobre as receitas de eventuais aplicações financeiras, que será distribuído aos titulares das debêntures da presente emissão, a título de prêmio, dividido por tantas quantas forem as debêntures em circulação.

12.2 O pagamento do prêmio será efetuado utilizando-se os procedimentos adotados pelo CETIP, ou, na hipótese de o debenturista não estar vinculado a esse sistema, na sede da EMISSORA.

12.3 A falta de pagamento pela EMISSORA do prêmio, se existente, implicará na imposição de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o total vencido e não pago, além de juros de 1% (hum por cento) ao mês, sem prejuízo do direito de o AGENTE FIDUCIÁRIO declarar o vencimento antecipado das debêntures na forma do disposto nesta Escritura.

12.4 A partir da data em que qualquer valor for colocado à disposição do debenturista, a EMISSORA não pagará qualquer outro acréscimo, quer a título de correção monetária, juros e outros encargos, cabendo única e exclusivamente ao debenturista a responsabilidade pelo efetivo recebimento de tais valores.

13. PUBLICIDADE

Todos os atos e decisões decorrentes das debêntures desta emissão e de interesse dos debenturistas deverão ser obrigatoriamente comunicados a todos os debenturistas pela EMISSORA, através de publicações efetivadas nos mesmos jornais onde seus atos societários estarão sendo publicados.

14.

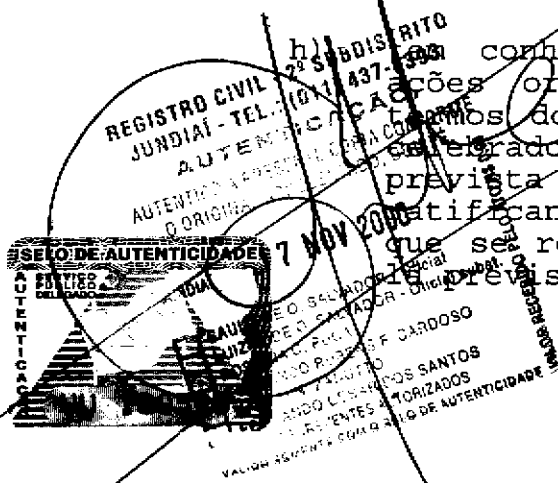
AGENTE FIDUCIÁRIO
REGISTRO
JUNDIAI - SP
14/11/2008
AUTENTICAÇÃO
O MUNICÍPIO DE JUNDIAI - SP

O AGENTE FIDUCIÁRIO representará os titulares das debêntures desta emissão, e, para tanto, será, por si e seus representantes, proprietário de todas as ações preferenciais emitidas pela EMISSORA.



14.2 O AGENTE FIDUCIÁRIO, nomeado nesta Escritura e abaixo assinado, declara, sob as penas da lei, que:

- a) aceita a presente nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura, representar o(s) titular(es) das debêntures desta emissão perante a EMISSORA;
 - b) exercerá suas funções de forma a cumprir com o disposto nos Artigos 68 e 69 da Lei nº 6.404/76, assim como os Artigos 12 e 13 da Instrução CVM nº 28 de 23 de novembro de 1983, que declara conhecer;
 - c) não tem qualquer impedimento legal para sua nomeação, na forma do que dispõe o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
 - d) declarará, anualmente, quando da elaboração do Relatório Anual, sua aptidão para continuar no exercício de suas funções;
 - e) firmará, se necessário, juntamente com a EMISSORA, qualquer aditivo à presente Escritura que tenha por finalidade propiciar a sua averbação junto ao competente Registro de Imóveis;
 - f) dará conhecimento de todos os procedimentos de interesse da comunhão dos debenturistas, através de comunicação, por escrito e sob protocolo, ou, nessa impossibilidade, através de avisos publicados nos jornais onde os atos societários da EMISSORA estejam sendo publicados;
 - g) tem conhecimento de todos os direitos inerentes à titularidade das ações preferenciais de emissão da EMISSORA, constantes do Estatuto Social e do Acordo de Acionistas celebrado em 30.04.95, cuja cópia, rubricada pelas partes, fica fazendo parte integrante da presente Escritura como Anexos E e F.
- h) tem conhecimento do procedimento de compra de ações ordinárias de emissão da EMISSORA, nos termos do Parágrafo 1.2 do Acordo de Acionistas celebrado em 30.04.95, bem como da obrigação prevista no item 1.2.1 daquele Acordo, ratificando neste ato a outorga da procuração a que se refere aludido item, para as finalidades previstas.



14.3 O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá, a qualquer tempo, ser substituído em suas funções, por deliberação da assembléia dos debenturistas, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das debêntures em circulação. Na hipótese de o AGENTE FIDUCIÁRIO não poder exercer as suas funções por motivos supervenientes, deverá comunicar imediatamente aos debenturistas, pedindo a sua substituição.

14.3.1 Em caso de substituição do AGENTE FIDUCIÁRIO, este se compromete desde já, de forma irrevogável e irretratável, a transferir, e fazer com que sejam transferidas, a quem os debenturistas indicarem, a totalidade das ações preferenciais, de emissão da EMISSORA, servindo a presente Escritura como procuração irrevogável e irretratável, nos termos do Artigo 1317 do Código Civil Brasileiro.

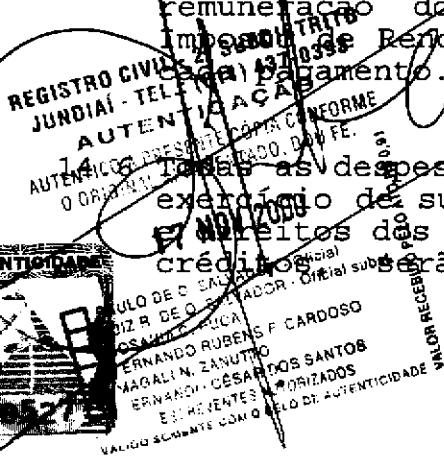
14.4 O AGENTE FIDUCIÁRIO, no exercício de suas funções, é responsável pelos prejuízos que causar, por culpa ou dolo, aos debenturistas.

14.5 O AGENTE FIDUCIÁRIO, pelo exercício de suas funções, perceberá uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- a) 01 (uma) parcela de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) paga 5 (cinco) dias úteis após a data de assinatura desta Escritura, a título de implantação dos serviços;
- b) parcelas anuais antecipadas de R\$ 23.400,00 (vinte e três mil e quatrocentos reais) cada uma, vencíveis a primeira no primeiro dia útil do mês seguinte ao da obtenção do Registro da emissão perante a CVM, e as demais nos mesmos dia e mês dos anos subseqüentes;
- c) parcelas anuais antecipadas de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada uma, devidas por cada nova emissão de debêntures da EMISSORA, no caso de o AGENTE FIDUCIÁRIO representar dos debenturistas de todas as parcelas de emissão, vencendo-se a 1ª parcela no primeiro dia útil do mês subseqüente à assinatura da respectiva Escritura de emissão, e as demais nos mesmos dias dos anos subseqüentes;



- d) As parcelas dos itens "a", "b" e "c" acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPC-r (Índice Geral de Preços ao Consumidor - série r), ou na falta deste, ou na impossibilidade de sua utilização, pelo mesmo índice de atualização do valor da emissão de debêntures, a partir de 01.05.95 até as datas de pagamento de cada parcela subsequente, calculadas "pro-rata temporis" se necessário, ou se pagas após o vencimento, mediante a utilização do IPC-r do mês anterior;
- e) as remunerações não incluem as despesas com publicações, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de AGENTE FIDUCIÁRIO, a serem cobertas pela EMISSORA;
- f) 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 e adiantadas pelos debenturistas, e posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidos pela EMISSORA. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, custas judiciais e taxas judiciárias nas ações propostas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, enquanto representante da comunhão dos debenturistas. As eventuais despesas e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos debenturistas, bem como a remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO na hipótese de a EMISSORA permanecer inadimplente com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias;
- g) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora na forma definida para as obrigações tratadas nesta Escritura;
- h) as parcelas serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Impostos sobre serviços de qualquer natureza), PIS (contribuição ao Programa de Integração Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do AGENTE FIDUCIÁRIO, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de pagamento.
14. As despesas incorridas pelo AGENTE FIDUCIÁRIO no exercício de suas funções, na proteção dos interesses e direitos dos debenturistas, ou na realização de seus créditos, serão de responsabilidade exclusiva da



EMISSIONA, que se obriga a efetuar o pagamento no prazo máximo de 7 (sete) dias, contados da entrega dos respectivos comprovantes, atualizado pelo IGP-M, calculado "pro-rata temporis" até a data do efetivo reembolso.

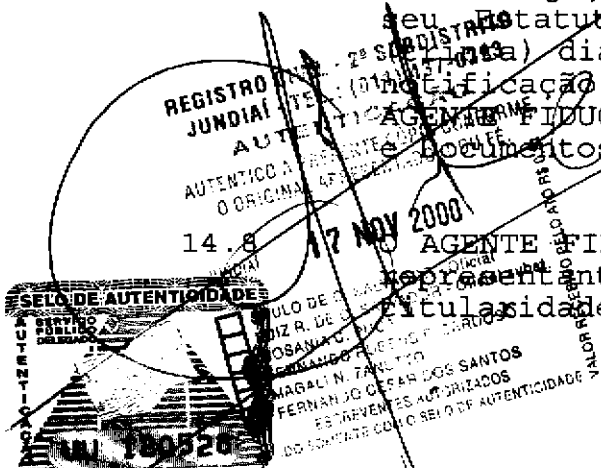
14.6.1 As despesas acima mencionadas compreendem, dentre outras, despesas (i) com expedição de cartas, extração de certidões e locomoção; e (ii) despesas com viagens e estadias.

14.6.2 As despesas referentes a (i) qualquer publicação efetuada no cumprimento desta Escritura; e (ii) eventuais levantamentos adicionais ou especiais que vierem a ser imprescindíveis para os debenturistas e necessárias para esclarecer omissões e ou obscuridades nas informações prestadas pela EMISSIONA, serão pagas diretamente pela EMISSIONA.

14.7 O AGENTE FIDUCIÁRIO, em caso de inadimplemento da EMISSIONA, e desde que não haja manifestação em contrário dos debenturistas, declarará antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes desta Escritura e exigirá indenização da EMISSIONA, consistente no pagamento imediato pela EMISSIONA do valor nominal atualizado das debêntures, nos termos do item 8 acima, acrescido de juros, se for o caso, calculado "pro-rata temporis", sendo esta declaração de vencimento antecipado efetivada por notificação extrajudicial à EMISSIONA, através de Cartório de Títulos e Documentos na ocorrência dos seguintes eventos:

- a) protesto legítimo e reiterado de títulos contra a EMISSIONA;
- b) declaração de falência da EMISSIONA;
- c) falta de cumprimento pela EMISSIONA de qualquer das obrigações assumidas nesta Escritura ou em seu estatuto, não sanada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação da mora que lhe for enviada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, através de Cartório de Títulos e Documentos.

14.8 O AGENTE FIDUCIÁRIO se compromete, por si e seus representantes, a exercer os direitos inerentes à titularidade das ações preferenciais, de emissão



da EMISSORA, estritamente de acordo com as instruções dos debenturistas, comprometendo-se a não alienar e tampouco onerar aludida participação societária sem a prévia e expressa aprovação dos debenturistas.

14.9 O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá indicar dois representantes para serem eleitos como membros do Conselho de Administração da EMISSORA. A obrigação assumida pelo AGENTE FIDUCIÁRIO e expressa na Cláusula 14.8 acima é extensível a estes seus representantes, que deverão firmar o correspondente compromisso em forma e substância aceitáveis para os debenturistas, assumindo, inclusive, a obrigação constante do Parágrafo 14.3.1 acima.

14.10 Previamente à manifestação do AGENTE FIDUCIÁRIO e de seu representante sobre qualquer das matérias listadas no Parágrafo 2º do Artigo 5º do Estatuto Social da EMISSORA, o AGENTE FIDUCIÁRIO deverá convocar uma assembléia de debenturistas, observadas as disposições do Capítulo 15 abaixo, para submeter a matéria à apreciação dos debenturistas. A deliberação dos debenturistas sobre a matéria submetida pelo AGENTE FIDUCIÁRIO será final e vinculativa à deliberação a ser tomada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO na respectiva Assembléia de Acionistas titulares de ações preferenciais a ser realizada pela EMISSORA.

15. ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS

Os titulares de debêntures desta emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia a fim de deliberar sobre matéria de interesse de comunhão dos debenturistas.

15.1 A assembléia dos debenturistas poderá ser convocada pela EMISSORA, pela CVM ou pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, por iniciativa própria ou a requerimento de debenturistas representem no mínimo 10% (dez por cento) das debêntures em circulação.

A convocação da assembléia dos debenturistas deverá ser feita com 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, contando o prazo da publicação do primeiro anúncio. O anúncio poderá conter aviso de segunda convocação,



prevendo uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias a contar da data em que a assembléia deveria ter sido instalada em primeira convocação.

15.2 Aplicam-se às assembléias de debenturistas, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76 sobre Assembléia Geral de acionistas. A Assembléia se instalará, em primeira convocação com a presença de debenturistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, deliberando por maioria dos titulares de debêntures presentes, exceção feita ao disposto no item 15.5.

15.3 Para fins de computação dos votos nas assembléias de debenturistas, cada debênture corresponderá a um voto.

15.4 O AGENTE FIDUCIÁRIO deverá comparecer à assembléia dos debenturistas e prestar as informações que lhe forem solicitadas.

15.5 Nas assembléias gerais de debenturistas, as deliberações abaixo deverão contar com os votos igualmente indicados abaixo:

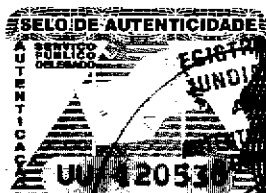
(i) voto da maioria dos titulares das debêntures em circulação:

a) substituição do membro do Conselho de Administração indicado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO;

b) instalação do Comitê Supervisor e indicação da maioria de seus membros;

c) voto do AGENTE FIDUCIÁRIO, constante do Acordo de Subordinação das debenturas a que alude o item (g) da Cláusula 14.2 acima, sobre resolução da Assembléia Geral dos acionistas da EMISSORA que deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício ou sobre política de dividendos, inclusive sobre a distribuição de dividendos em montante superior ao obrigatório;

(ii) 50% (cinquenta por cento) das debêntures em circulação.

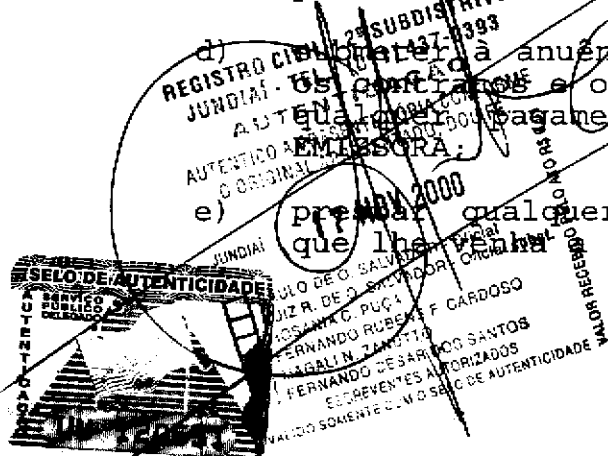


- a) direito de veto do AGENTE FIDUCIÁRIO, constante do Acordo de Acionistas a que alude o item 14.2(g) acima, sobre resolução da Assembléia Geral dos acionistas da EMISSORA que deliberar sobre a alienação, aquisição ou oneração de quaisquer bens imóveis constantes do ativo imobilizado da EMISSORA;
 - b) direito de veto do AGENTE FIDUCIÁRIO, constante do Estatuto Social da EMISSORA, de qualquer alteração do mesmo, inclusive referente a emissão de valores mobiliários, a incorporação, cisão ou transformação, dissolução ou liquidação da EMISSORA.
- (iii) 90% (noventa por cento) das debêntures em circulação:
- a) toda e qualquer alteração das condições pactuadas nesta Escritura; e
 - b) toda e qualquer alteração do Acordo de Acionistas a que alude o item (g) da Cláusula 14.2 acima.

16. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

Constitui ainda obrigação da EMISSORA:

- a) colocar, até 5 (cinco) dias úteis antes do término do mês seguinte, cópia de seus balancetes mensais à disposição do AGENTE FIDUCIÁRIO;
- b) colocar à disposição do AGENTE FIDUCIÁRIO, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, as demonstrações financeiras completas, relativas a esse exercício social, devidamente auditadas;
- c) cumprir com todas as determinações emanadas da CVM, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- d) fornecer à anuência prévia do AGENTE FIDUCIÁRIO todos os pagamentos e operações da EMISSORA, bem como todo e qualquer pagamento que vier a ser efetuado pela EMISSORA;
- e) fornecer qualquer informação disponível e pertinente que lhe venha ser solicitada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO;



- f) permitir que o AGENTE FIDUCIÁRIO visite qualquer de suas dependências e, inclusive, o EMPREENDIMENTO;
- g) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- h) manter em adequado funcionamento o Comitê Supervisor, se e quando instalado, nos termos de seu Estatuto Social;
- i) desenvolver, administrar e explorar única e exclusivamente, nos termos do objeto social, o EMPREENDIMENTO, vedada qualquer outra atividade não relacionada a suas atividades principais.

17. TOLERÂNCIA

A eventual tolerância, tácita ou expressa, com qualquer infração ou descumprimento das disposições desta Escritura, sejam principais ou acessórias, em hipótese alguma configurará renúncia a essas disposições e/ou disposições correlatas, ou novação deste contrato, podendo, a qualquer momento, ser exigido o cumprimento das disposições descumpridas.

18. FORO

Elegem as partes o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir as dúvidas decorrentes desta Escritura, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

19. REGISTRO

A presente Escritura será inscrita no registro de imóveis do lugar da sede da EMISSORA. O AGENTE FIDUCIÁRIO ou qualquer debenturista poderá promover os registros e averbações previstos em lei e sanar as lacunas e irregularidades porventura existentes nos registros promovidos pelos administradores da EMISSORA, às expensas da EMISSORA.



E, por estarem assim justas e acordadas, as partes firmam a presente, em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores.

São Paulo, 30 de abril de 1995.

SERRA AZUL WATER PARK S.A. (EMISSIONA)
Am. Kala

p. OLIVEIRA BASTOS DISTRIBUIDORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (AGENTE FIDUCIÁRIO)

SÉRGIO DE OLIVEIRA
(REPRESENTANTE DO AGENTE FIDUCIÁRIO)

p. BANCO NORCHEM S.A. (ADMINISTRADOR)

WANDERLEY A. SILVA

Testemunhas:

1.

Nome: João José Gostan
R.G.: 3.821.896
C.I.C.: 993.838.888-04

2.

Nome: Antonio Carlos Vilhena de Moura
R.G.: CRE 19160
C.I.C.: 667493197-04

Ozorio Chiarulli
RECEBIDO CIVIL - SUBDISTRITO
JULIAI - TEL: (011) 837-0393



COMARCA DE SAO PAULO
SP
Saulo
advogado
civil

CARTORIO DE NOTAS DE SAO PAULO

TER CABRAL BENINI - TABELIAO INTERINO
RUA LUIS COELHO, 214
RECONHECO POR SEMELHANCA A(S) FIRMA(S) DE:
ONIO CARLOS VILLELA SEQUEIRA
JOSE GOSSON
JUNZO CHIARELLA
ANDERLEY ANTONIO SILVA
SAO PAULO 29/JUNHO/1995
EN TEST. _____ DA VERDADE

HALDO MARIN - ESCRIVENTE SUBSTITUTO
STA POR PROC. DE DADOS 0,48
STA POR FIRMA 0,48
Tal das Custas R\$ 3,84

IDENTIFICAD: 5181252731029384756

REGISTRO CIVIL - 2º SUBDISTRITO
CIVIL - TEL.: (011) 237-0393
SELO DE AUTENTICIDADE
A SERVIÇO DO
DELEGADO
AUTENTICADO
AUTENTICADO A PRESENÇA DO
ORIGINAL APRESENTADO
17 NOV 2000
UU 120534
SAULO DE O. ALVADOR - Oficial
LUIZ R. DE A. ALVADOR - Oficial subst.
ROSAMARIA C. PUGA
FERNANDO RUBENS F. CARDOSO
MAGALIN ZAMATO
FERNANDO DE CARLOS SANTOS
ESCRIVENTES AUTORIZADOS
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
VALOR RECEBIDO PELO ATO R\$ 0,01

11º Cartório
de Imóveis
São Paulo
ELINIO ANTONIO C
Oficial

22º. TABELIONATO DE NOTAS DE SAO PAULO
AV. BRASIL, 564 - SP - Fones: 884-6766
RECONHECO por semelhança a firma de:
JOSE CARLOS DE LIMA GONCALVES
SAO PAULO, 30 de Junho de 95
PAGO R\$***0,95
[JIMISAELO DO LAGO SOUZA
[JASSIS CAMILO GOMES
092288/01206606352007 -

22º Tabelionato de Notas
JASSIS CAMILO GOMES
Escritor Autorizado
AV. Brasil, 564 - São Paulo

11º Cartório
de Imóveis
São Paulo
ELINIO ANTONIO C
Oficial

Cartório de Notas do 22º Subdistrito de Santo Amaro
São Paulo - Capital - Jassís Camilo Gomes - Tabelião
Pça. Floriano Peixoto, 422 - CEP. 45.076.766/0001-97
Reconheço, por semelhança, a firma de: ALAIN JEAN PIERRE
BALDACCII, a qual comparece com o padrão depositado no
cartório.
São Paulo, 30 de Junho de 1995.
Em testemunho _____ da verdade.

Firma 0,47: Proc. Dados 0,47: Total 0,94

Ass. Eduardo Alencar