

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES
SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA
ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

- (a) **OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora");

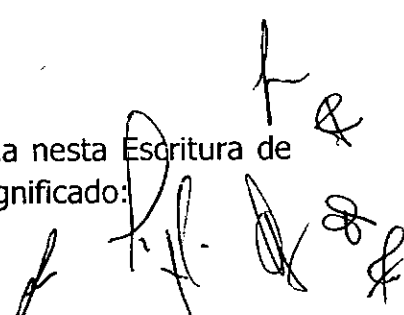
na qualidade de intervenientes:

- (b) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário"), nomeada nesta Escritura de Emissão e nela interveniente, de acordo com o disposto na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), para representar, perante a Emissora, os interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos desta Escritura de Emissão; e
- (c) **OAS ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 904, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.811.848/0001-05, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Garantidora");

resolvem, em regular forma de direito, celebrar o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão"), em observância às seguintes cláusulas e condições:

DEFINIÇÕES

Sempre que as expressões abaixo forem iniciadas por letra maiúscula nesta Escritura de Emissão, seja no singular ou no plural, as mesmas terão o seguinte significado:



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

"AGE": Assembléia Geral Extraordinária dos acionistas da Emissora realizada em 26 de outubro de 2009.

"Agência de Rating": Fitch Ratings Brasil Ltda.

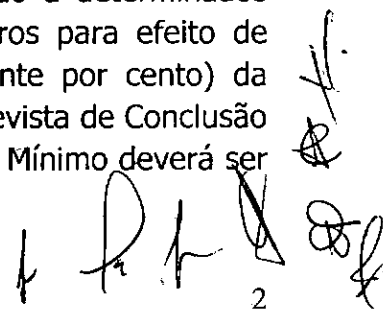
"Agente de Avaliação": SScore Soluções de Gerenciamento de Risco de Credito S.A., sociedade com sede na Rua Cezar Carelli, nº 90/98, sala 303, Fazenda Rio Grande, Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 10.424.031/0001-23, ou outra empresa aprovada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, contratada pelo Agente Fiduciário, com a interveniência da Emissora, e remunerada pela Emissora para, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão, prestação de serviços de: (i) avaliação de direitos de crédito visando o cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia Real; (ii) atribuição do valor de face de Recebíveis para efeito de composição do Percentual Garantido por Recebíveis; (iii) análise de Projetos Individuais de Investimento nos termos desta Escritura de Emissão; (iv) verificação do atendimento dos limites de representatividade das espécies de Recebíveis na composição do Percentual Garantido por Recebíveis; (v) verificação do enquadramento do valor de unidades imobiliárias aos limites do SFH; (vi) verificação do enquadramento do valor de unidades imobiliárias aos limites previstos na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04; (vii) determinação do preço de venda de unidades imobiliárias para efeito de cálculo do valor financiado das unidades imobiliárias dos Empreendimentos Elegíveis e (viii) verificação do percentual de vendas contratadas de unidades imobiliárias, quando da verificação da observância dos Critérios de Elegibilidade Para Empreendimentos.

"Agente Escriturador": agente escriturador das Debêntures.

"Agente Fiduciário": tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão.

"ANBID": Associação Nacional dos Bancos de Investimento.

"Avanço Mínimo": com relação a cada um dos Projetos Individuais de Investimento, corresponde ao avanço físico das obras (sendo certo que com relação a determinados materiais da obra será considerada a alocação de recursos financeiros para efeito de verificação do Avanço Mínimo), com atraso máximo de (i) 20% (vinte por cento) da execução física das obras; e (ii) 90 (noventa) dias em relação à Data Prevista de Conclusão de Obra, a ser apurado em cada uma das Datas de Medição. O Avanço Mínimo deverá ser



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

verificado pela Empresa de Engenharia, de acordo com as regras previstas no contrato de prestação de serviços celebrado com o Agente Fiduciário.

"Banco Depositário": Caixa Econômica Federal, perante a qual serão abertas e mantidas a Conta de Liquidação, as Contas Centralizadoras, a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida e a Conta de Livre Movimentação.

"Banco Mandatário": tem o significado previsto no item 3.11.1.

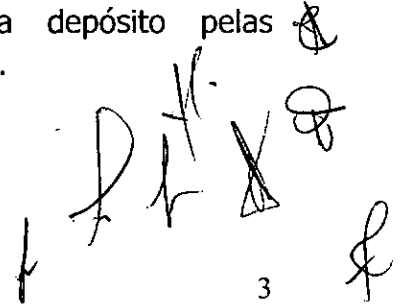
"CETIP": CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

"Cobertura Mínima": tem o significado previsto no item 3.6.4.

"Contas a Receber": corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas notas explicativas das informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, conforme o caso, em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

"Contas Centralizadoras": contas bancárias vinculadas e respectivas contas de investimento, descritas no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, mantidas pela Emissora e pelas SPEs perante o Banco Depositário, destinadas especificamente para arrecadação (a) de todas as quantias provenientes das cessões dos Recebíveis Performados a terceiros realizadas nos termos desta Escritura de Emissão; e (b) de todos os pagamentos relativos a Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão de Direitos de Crédito, exceto os pagamentos relativos (i) a Recebíveis Associativos que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis; (ii) a Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis e (iii) a Recebíveis decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH.

"Conta de Liquidação": conta bancária vinculada e respectiva conta de investimento, descritas no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, mantidas pela Emissora perante o Banco Depositário, destinadas especificamente para depósito pelas Debenturistas do valor correspondente à integralização das Debêntures.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

"Conta de Livre Movimentação": conta bancária não vinculada, mantida pela Emissora perante o Banco Depositário, de livre movimentação pela Emissora, observado o disposto nesta Escritura de Emissão.

"Conta de Pagamento do Serviço da Dívida": conta bancária vinculada e respectiva conta de investimento, descritas no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, mantidas pela Emissora perante o Banco Depositário, destinadas exclusivamente para o depósito dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida.

"Contas Vinculadas": a Conta de Liquidação, as Contas Centralizadoras e a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, em conjunto.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações": Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Ações, entre a Emissora, o Agente Fiduciário e, mediante aditamentos de tempos em tempos, as SPEs e outros acionistas das SPEs, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo I.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas": Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Quotas, entre a Emissora, o Agente Fiduciário e, mediante aditamentos de tempos em tempos, as SPEs e outros quotistas das SPEs, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo II.

"Contrato de Administração de Contas Vinculadas": contrato celebrado entre a Emissora, o Agente Fiduciário, o Banco Depositário e, mediante aditamentos de tempos em tempos, as SPEs.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Financeiros": Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Ativos Financeiros, entre a Emissora, o Agente Fiduciário e o Banco Depositário, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo III.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito": Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Contas Bancárias, entre a Emissora, o Agente Fiduciário, o Banco Depositário e, mediante aditamentos de tempos em tempos, as SPEs, cuja minuta é parte integrante desta Escritura de Emissão como Anexo IV.

"Contratos de Garantia Real": o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Financeiros, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito e a(s) Hipoteca(s), em conjunto.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

"Contratos de Mútuo Inter-Companhias": contratos de mútuo por meio dos quais a Emissora, a seu critério, poderá transferir para as SPEs os recursos captados por meio da Oferta Restrita, para que estas desenvolvam empreendimentos imobiliários nos termos desta Escritura de Emissão.

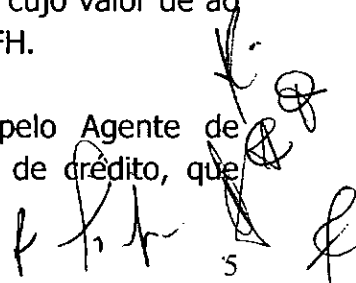
"Controladas Relevantes": todas as sociedades controladas pela Emissora: (i) constituídas para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nos termos desta Escritura de Emissão, (ii) cuja totalidade dos ativos represente, no mínimo, 10% (dez por cento) dos ativos totais da Emissora, em base consolidada e/ou (iii) cujo passivo total represente, no mínimo, 10% (dez por cento) dos passivos totais da Emissora, em base consolidada, cada um conforme determinado nas informações financeiras mais recentes da Emissora, incluindo mas não se limitando às SPEs e suas respectivas controladas.

"Coordenador Líder": Banco do Nordeste do Brasil S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada como coordenadora da Emissão.

"Crédito Associativo": modalidade de crédito em que a Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente financiador, financia a construção de empreendimento imobiliário aos adquirentes mutuários das unidades imobiliárias, assumindo a obrigação de desembolsar os respectivos valores diretamente à Emissora e/ou às SPEs. Na hipótese de Crédito Associativo, a obrigação de desembolso pela Caixa Econômica Federal independe de qualquer nova ação por parte do adquirente mutuário.

"Critérios de Elegibilidade Para Empreendimentos": critérios que devem ser atendidos cumulativamente para que os empreendimentos imobiliários sejam caracterizados como Empreendimentos Elegíveis, quais sejam, empreendimentos imobiliários (i) cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por cento) do cronograma físico de execução; (ii) com pelo menos 20% (vinte por cento) de unidades residenciais com a venda já contratada; (iii) que não tenham quaisquer ônus ou gravames sobre os terrenos, unidades ou outros direitos decorrentes do empreendimento, exceto em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito da contratação de Crédito Associativo e em favor dos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão; (iv) cujas licenças aplicáveis e necessárias à construção tenham sido obtidas; e (v) cujo valor de ao menos uma das unidades imobiliárias esteja enquadrado nos limites do SFH.

"Critérios de Elegibilidade Para Recebíveis": critérios estabelecidos pelo Agente de Avaliação de acordo com sua política interna de avaliação de direitos de crédito, que


5

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

deverá levar em consideração a capacidade financeira do devedor, sua situação cadastral junto a órgãos de proteção ao crédito e a política de crédito da Caixa Econômica Federal.

"Custos de Produção": com relação a cada um dos Empreendimentos Elegíveis, de acordo com o respectivo Projeto Individual de Investimento, a somatória dos seguintes custos, incorridos ou a serem incorridos, mesmo que anteriormente à Data de Emissão, detalhados no orçamento de obras: (i) custos de aquisição do terreno, que deverão ser limitados a 20% (vinte por cento) do Custo de Produção; (ii) custos de construção, serviços e materiais; (iii) despesas financeiras relativas à captação dos recursos necessários à realização dos Empreendimentos Elegíveis; e (iv) demais custos da incorporação dos Empreendimentos Elegíveis, incluindo, mas não se limitando a despesas com *marketing* e registros nos cartórios competentes. Excluem-se do Custo de Produção, os custos relacionados à construção de unidades imobiliárias cujos valores não se enquadrem nos limites do SFH.

"Custos e Despesas Operacionais a Apropriar": corresponde ao valor indicado nas notas explicativas das informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, conforme o caso, relativas às obrigações vinculados ao término dos respectivos Empreendimentos Elegíveis.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários.

"Data de Emissão": tem o significado previsto no item 4.2.

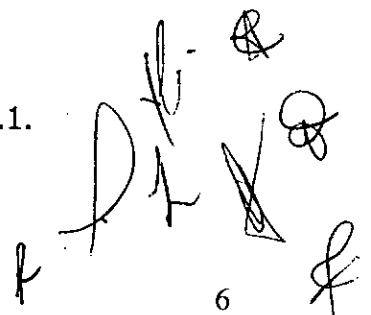
"Datas de Medição": datas estabelecidas nos cronogramas de cada Projeto Individual de Investimento com relação a cada Empreendimento Elegível.

"Data de Pagamento de Principal": cada uma das datas de amortização do valor principal, conforme previsto no item 4.11.

"Data de Pagamento de Remuneração": cada uma das datas de pagamento de Remuneração, conforme previsto no item 4.12.6.

"Data de Vencimento": tem o significado previsto no item 4.10.

"Data de Vencimento Antecipado": tem o significado previsto no item 4.15.1.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

"Data Prevista de Conclusão de Obra": data prevista em cada Projeto Individual de Investimento para a conclusão das obras referentes ao respectivo Empreendimento Elegível, a qual será evidenciada mediante obtenção do "*habite-se*".

"Debêntures": têm o significado previsto no item 3.3.

"Debenturistas": os titulares das Debêntures emitidas nos termos desta Escritura de Emissão.

"Despesa Financeira Líquida": corresponde à diferença entre as despesas e receitas financeiras de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, conforme o caso.

"Disponibilidades": somatória do caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras da Emissora e suas subsidiárias, calculada com base nas mais recentes demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora.

"Dívida Líquida": corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora.

"Dívidas SFH e FGTS": somatória das dívidas da Emissora e suas subsidiárias (consideradas proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas), calculadas com base nas mais recentes demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, que sejam: (a) contratadas de acordo com as regras do SFH, incluindo dívidas com fonte em recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do FGTS; (b) com garantia real, e (c) decorrentes desta Emissão de Debêntures.

"EBIT": corresponde ao lucro bruto, subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acrescido de outras receitas operacionais líquidas.

"Emissão": a emissão das Debêntures pela Emissora.

"Emissora": tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão.

"Empreendimentos em Andamento": empreendimentos imobiliários em construção (i) cujo estágio de construção das respectivas obras ainda não tenha atingido 50% (cinquenta por

[Handwritten signatures and initials]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

cento) do cronograma físico de execução; e (ii) cujo valor de ao menos uma das unidades imobiliárias esteja enquadrado nos limites do SFH.

"Empreendimentos Elegíveis": empreendimentos imobiliários que, a critério do Agente Fiduciário, (i) atendam os Critérios de Elegibilidade Para Empreendimentos; e (ii) cujos Projetos Individuais de Investimento tenham sido aprovados nos termos desta Escritura de Emissão. O Empreendimento Elegível e seu valor para fins desta Escritura de Emissão corresponderão exclusivamente à parcela de unidades imobiliárias enquadradas nos limites do SFH.

"Empresa de Engenharia": Magaldi Figueiredo Engenharia Ltda., sociedade com sede na Rua Frederico Simões, nº 85, salas 1205/1206, Salvador, Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.436.454/0001-00, contratada pelo Agente Fiduciário, com a interveniência da Emissora, e remunerada pela Emissora, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão. Alternativamente, a Emissora e o Agente Fiduciário podem, de comum acordo, indicar a contratação de outra empresa de engenharia de reputação e notório conhecimento no mercado de engenharia civil.

"Escritura de Emissão": tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão.

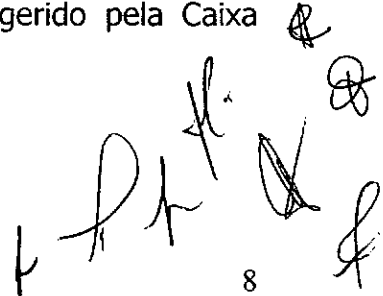
"Estoque Pronto": valor apresentado na conta "estoques" do balanço patrimonial consolidado da Emissora como "unidades concluídas".

"Evento de Inadimplemento": tem o significado previsto no item 4.15.1.

"Fiança Bancária": carta(s) de fiança bancária emitida(s) pelo Banco do Nordeste do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob n.º 07.237.373/0001-20, ou por instituição financeira aprovada pelo Agente Fiduciário.

"Fiança Corporativa": garantia pessoal de pagamento prestada pela Garantidora nos termos do item 4.7.

"FGTS": Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, administrado e gerido pela Caixa Econômica Federal.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

"Fundo de Investimento Renda Fixa": Fundo de Investimento Caixa Aporte Restrito I Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob n.º 10.384.413/0001-70 administrado pelo Banco Depositário.

"Garantias Reais": as garantias constituídas nos termos dos Contratos de Garantia Real.

"Hipoteca": garantia hipotecária a ser constituída a favor dos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, substancialmente na forma do Anexo V.

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getulio Vargas.

"Imóveis a Comercializar (Estoques)": corresponde ao valor apresentado na conta "estoques", de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, conforme o caso.

"Imóveis a Pagar": corresponde ao somatório das contas a pagar, em dinheiro, por aquisição de imóveis apresentado na "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, conforme o caso.

"INCC": Índice Nacional de Custo da Construção, divulgado pela Fundação Getulio Vargas.

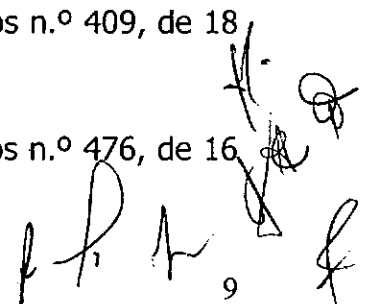
"Instrução CVM n.º 28/83": Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.

"Instrução CVM n.º 358/02": Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"Instrução CVM n.º 400/03": Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

"Instrução CVM n.º 409/04": Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Instrução CVM n.º 476/09": Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

"Investidor Qualificado": tem o significado previsto na Instrução CVM n.º 476/09, combinada com Instrução CVM n.º 409/04.

"Investimentos Permitidos": investimentos realizados por meio da aquisição de quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa.

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

"JUCESP": Junta Comercial do Estado de São Paulo.

"Lei das Sociedades por Ações": tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão.

"Limite Financiando dos Custos de Produção": com relação a cada um dos Empreendimentos Elegíveis, o valor não superior ao equivalente a 90% (noventa por cento) dos Custos de Produção.

"Notificação de Solicitação de Liberação": tem o significado previsto no item 5.2.3.

"Notificação de Vencimento Antecipado": tem o significado previsto no item 4.15.1.

"Oferta Restrita": tem o significado previsto no item 2.1.1

"Parcela Adicional": tem o significado previsto no item 3.5.3.

"Parcela Inicial": tem o significado previsto no item 3.5.2.

"Patrimônio Líquido": corresponde ao patrimônio líquido, acrescido da participação de acionistas não controladores, excluídos os valores da conta "Reservas de Reavaliação", se houver, de acordo com as informações semestrais consolidadas auditadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, conforme o caso.

"Percentual Garantido por Recebíveis": o montante agregado do valor de face dos Recebíveis cedidos fiduciariamente aos titulares de Debêntures nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito que, em cada fase da operação, deverá corresponder a, pelo menos, 110% (cento e dez por cento): (i) do valor das Parcelas

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Iniciais; (ii) do Valor Total da Liberação Inicial; (iii) do valor das Parcelas Adicionais; (iv) do Saldo Devedor Líquido Para Recebíveis; ou (v) do Valor Nominal Total Atualizado, de acordo com o previsto nos itens 4.6.6. e 4.6.6.1 abaixo.

"Período de Capitalização": tem o significado previsto no item 4.12.6.1.

"Período de Carência": período de 3 (três) anos contados a partir da Data de Emissão durante o qual não ocorrerá a amortização do valor principal das Debêntures.

"Preço de Subscrição": preço de subscrição e integralização das Debêntures, correspondente ao Valor Nominal Total Atualizado.

"Projeto Individual de Investimento": projeto de investimento que deve ser elaborado pela Emissora e aprovado pelo Agente Fiduciário para cada empreendimento imobiliário, devendo conter no mínimo: (i) descrição do empreendimento imobiliário, incluindo VGV total, VGV das unidades com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular, VGV das unidades com valor de venda superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém, menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH e VGV das unidades com valor de venda superior ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH, (ii) cronograma físico-financeiro das obras e (iii) orçamento dos Custos de Produção.

"Recebíveis": direitos de crédito de titularidade das SPes e/ou da Emissora contra os adquirentes de unidades imobiliárias e, no caso de Recebíveis Associativos, contra a Caixa Econômica Federal, que incluem os Recebíveis Tradicionais, os Recebíveis Associativos e os Recebíveis Performados.

"Recebíveis Associativos": Recebíveis contra a Caixa Econômica Federal decorrentes da contratação de Crédito Associativo, independentemente de serem provenientes de empreendimentos financiados ou não com os recursos das Debêntures.

"Recebíveis Elegíveis": os Recebíveis que satisfaçam os seguintes requisitos:

- (a) atendam os Critérios de Elegibilidade Para Recebíveis e decorram de Empreendimentos Elegíveis; e

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

- (b) atendam os Critérios de Elegibilidade Para Recebíveis e decorram de Empreendimentos Elegíveis cujo cronograma de obras satisfaça o Avanço Mínimo nas respectivas Datas de Medição; e
- (c) atendam os Critérios de Elegibilidade Para Recebíveis e sejam (x) contra clientes adquirentes que estejam adimplentes e (y) contra clientes adquirentes que não se tornem inadimplentes com relação a 3 (três) parcelas vencidas consecutivas; ou
- (d) Recebíveis Associativos; ou
- (e) atendam os Critérios de Elegibilidade Para Recebíveis e sejam Recebíveis Performados de titularidade da Emissora ou de SPEs contra clientes adquirentes de unidades imobiliárias não financiadas com terceiros.

"Recebíveis Não Performados": Recebíveis decorrentes de unidades imobiliárias ainda não construídas ou cujas chaves ainda não tenham sido entregues ao respectivo adquirente.

"Recebíveis Performados": Recebíveis decorrentes de empreendimentos imobiliários residenciais em que tenha sido concluída a construção das unidades imobiliárias vendidas, com a obtenção do "*habite-se*" e a entrega das chaves.

"Recebíveis Tradicionais": Recebíveis Não Performados decorrentes das vendas das unidades de Empreendimentos Elegíveis não financiadas pelos respectivos adquirentes com terceiros.

"Receitas a Apropriar": corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas das informações semestrais consolidadas auditadas ou das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, conforme o caso, relativo às transações de vendas já contratadas de Empreendimentos Elegíveis não concluídos, não refletidas nas informações semestrais consolidadas auditadas ou nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, conforme o caso em função da prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03.

"Remuneração": a remuneração das Debêntures, com o significado previsto no item 4.12.2.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

"Remuneração do Agente Fiduciário": tem o significado previsto no item 7.3.

"Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04": significa a Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460, de 14 de dezembro de 2004, com suas alterações e aditamentos posteriores.

"Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 578/08": significa a Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 578, de 2 de dezembro de 2008, com suas alterações e aditamentos posteriores.

"Saldo Devedor Líquido": o saldo não amortizado do Valor Nominal Total Atualizado subtraído (i) do saldo mantido na Conta de Liquidação, (ii) do montante dos recursos decorrentes da Conta de Liquidação mantidos em Investimentos Permitidos e (iii) do montante dos rendimentos financeiros decorrentes de Investimentos Permitidos.

"Saldo Devedor Líquido Para Recebíveis": o saldo não amortizado do Valor Nominal Total Atualizado subtraído (i) do saldo mantido na Conta de Liquidação, (ii) do montante dos recursos decorrentes da Conta de Liquidação mantidos em Investimentos Permitidos, (iii) do saldo mantido nas Contas Centralizadoras, (iv) do montante dos recursos decorrentes das Contas Centralizadoras mantidos em Investimentos Permitidos; (v) do saldo mantido na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida; (vi) do montante dos recursos decorrentes da Conta de Pagamento do Serviço da Dívida mantidos em Investimentos Permitidos; e (vii) do montante dos rendimentos financeiros decorrentes de Investimentos Permitidos.

"SDT": tem o significado previsto no item 2.4.1.

"Serviço da Dívida": os valores devidos pela Emissora a título de Remuneração e amortização do Valor Nominal Total Atualizado, em qualquer caso, devidos em uma Data de Pagamento de Remuneração ou Data de Pagamento de Principal, conforme o caso.

"SFH": Sistema Financeiro de Habitação – SFH, regulado pela Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada, e demais disposições legais pertinentes.

"SND": tem o significado previsto no item 2.4.1.

"SPEs": as sociedades de propósito específico, controladas diretamente pela Emissora, constituídas com o propósito específico de desenvolver e comercializar empreendimentos imobiliários de acordo com os termos desta Escritura de Emissão.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

"Total de Recebíveis": soma dos valores dos Recebíveis de curto e longo prazo.

"TR": Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

"Valor Nominal Total" e "Valor Nominal Total Atualizado": tem o significado previsto no item 3.2.

"Valor Nominal Unitário": tem o significado previsto no item 4.3.

"Valor Total da Liberação Inicial": tem o significado previsto no item 3.5.2.

"VGV": valor geral de vendas obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de cada um dos Empreendimentos Elegíveis, inclusive mediante permuta, cujo valor de venda esteja dentro dos limites do SFH, com base no preço constante da tabela de vendas do Empreendimento Elegível válida no momento do lançamento, confirmada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA AUTORIZAÇÃO

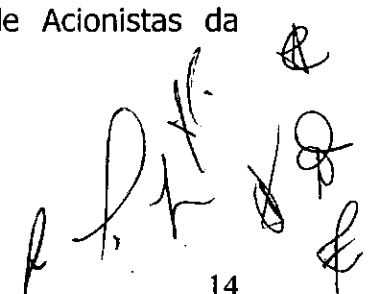
1.1. Deliberação Societária

A Escritura de Emissão é firmada com base nas deliberações tomadas na AGE, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

1.2. Poderes Delegados à Diretoria

Foram delegados pela AGE poderes à Diretoria da Emissora para (i) tomar todas as providências necessárias à implementação da Emissão e da Oferta Restrita autorizadas pela AGE; e (ii) praticar todos os demais atos e providências necessárias à formalização e efetivação das deliberações da AGE, inclusive, mas não se limitando, a firmar e, se necessário, aditar esta Escritura de Emissão, contratos e outros instrumentos relativos à Emissão e à Oferta Restrita, ressalvados aqueles que, por expressa disposição legal ou estatutária, sejam de competência exclusiva da Assembléia Geral de Acionistas da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

2.1. Registro na CVM e na ANBID

2.1.1. A presente Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476/09, por se tratar de oferta pública distribuída com esforços restritos ("Oferta Restrita").

2.1.2. A Emissão não será registrada na ANBID por se tratar de Oferta Restrita.

2.2. Arquivamento na JUCESP e Publicação dos Atos Societários

A ata da AGE está em processo de arquivamento na JUCESP nos termos da legislação em vigor, e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Diário do Comércio.

2.3. Registro da Escritura de Emissão

A presente Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações.

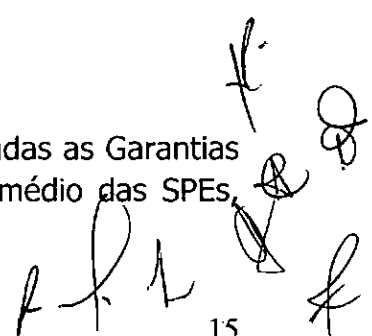
2.4. Registro para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT") e do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP.

2.4.2. Não obstante o descrito no item 2.4.1., as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, combinada com Instrução CVM n.º 409/04 (cada um, um "Investidor Qualificado"), depois de decorridos 90 (noventa) dias da subscrição ou aquisição por cada Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476/09.

2.5. Registro das Garantias Reais

2.5.1. Os Contratos de Garantia Real, por meio dos quais serão formalizadas as Garantias Reais, deverão ser registrados pela Emissora, diretamente ou por intermédio das SPEs, nos cartórios de registro competentes.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

2.5.2. A alienação fiduciária de ações dadas em garantia deverá ser averbada pela Emissora, diretamente ou por intermédio das SPEs, nos livros de registro de ações de emissão das SPEs que sejam sociedades por ações, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, e a alienação fiduciária de quotas dadas em garantia deverá ser averbada pela Emissora, diretamente ou por intermédio das SPEs, nos contratos sociais das SPEs que sejam sociedades limitadas.

2.5.3. A alienação fiduciária dos Investimentos Permitidos deverá ser averbada pelo Banco Depositário, na qualidade de administrador, escriturador e custodiante do Fundo de Investimento Renda Fixa.

2.5.4. A(s) Hipoteca(s) deverá(ao) ser registrada(s) pela Emissora, diretamente ou por intermédio das SPEs, nos cartórios de registro de imóveis competentes.

2.6. Autorização Administrativa

2.6.1. As características das Debêntures foram definidas de modo a serem admitidas à subscrição pelo FGTS, em observância ao disposto na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 578/08.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

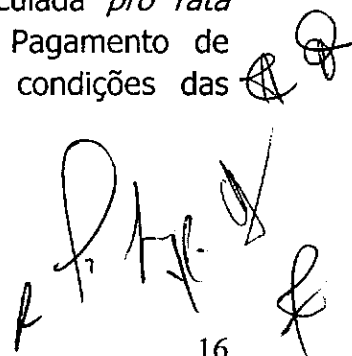
3.1. Séries

A Emissão será realizada em uma série única.

3.2. Valor Nominal Total da Emissão

O valor nominal total das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Valor Nominal Total"). Nos termos desta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Total será acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou desde a última Data de Pagamento de Remuneração, e dos demais encargos devidos de acordo com as condições das Debêntures ("Valor Nominal Total Atualizado").

3.3. Quantidade de Debêntures



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Serão emitidas 300 (trezentas) debêntures ("Debêntures").

3.4. Destinação de Recursos

3.4.1. Os recursos captados por meio da Oferta Restrita serão utilizados pela Emissora exclusivamente (i) no desenvolvimento de Empreendimentos Elegíveis, para pagamento ou reembolso dos Custos de Produção até o Limite Financiados dos Custos de Produção, observadas as características específicas, planos, cronogramas de desenvolvimento e construção e orçamento descritos nos respectivos Projetos Individuais de Investimento; (ii) na aquisição de terrenos para futuro desenvolvimento de Empreendimentos Elegíveis; (iii) na aquisição de Empreendimentos em Andamento; e (iv) no pagamento de despesas diretamente relacionadas ao lançamento de futuros Empreendimentos Elegíveis.

3.4.1.1. A aplicação dos recursos pela Emissora poderá se dar diretamente ou por intermédio das SPEs, devendo a Emissora, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, apresentar ao Agente Fiduciário documentação que formalize cada transferência de recursos da Emissora para as SPEs nos termos do item 3.4.1.2.

3.4.1.2. Os recursos captados pela Emissora por meio da Oferta Restrita poderão ser transferidos pela Emissora para as SPEs (i) a título de aumento do capital social das SPEs; ou, a critério da Emissora, (ii) por meio de Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias, para que estas desenvolvam empreendimentos imobiliários nos termos desta Escritura de Emissão.

3.4.1.3. A Emissora poderá, diretamente ou por intermédio das SPEs, utilizar no máximo o montante de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) na aquisição de cada Empreendimento em Andamento cujo respectivo Projeto Individual de Investimento não tenha sido aprovado pelo Agente Fiduciário.

3.4.2. Critérios de Elegibilidade Para Empreendimentos e Projetos Individuais de Investimento

A Emissora poderá, a qualquer momento até o 32º (trigésimo segundo) mês contado da data de integralização das Debêntures, apresentar Projetos Individuais de Investimento para avaliação do Agente Fiduciário.

3.4.2.1. Caberá ao Agente Fiduciário, com assessoria da Empresa de Engenharia e do Agente de Avaliação, analisar cada Projeto Individual de Investimento no prazo de 5

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

(cinco) dias úteis contados da apresentação de tal documento pela Emissora, a fim de confirmar (i) se referido documento contempla empreendimento imobiliário que observa os Critérios de Elegibilidade Para Empreendimentos; e (ii) se referido documento contém todos os itens de um Projeto Individual de Investimento.

3.4.2.2. Caso o Agente Fiduciário verifique que as condições mencionadas no item 3.4.2.1. foram atendidas, deverá notificar a Emissora acerca da aprovação do Projeto Individual de Investimento, passando o empreendimento imobiliário em questão a ser considerado um Empreendimento Elegível para todos os efeitos desta Escritura de Emissão.

3.4.2.3. Caso o Agente Fiduciário verifique que as condições mencionadas no item 3.4.2.1. não foram atendidas, deverá notificar a Emissora acerca da não aprovação do Projeto Individual de Investimento, descrevendo o(s) motivo(s) da não aprovação, para que a Emissora possa efetuar as alterações necessárias a fim de adequar o Projeto Individual de Investimento em questão.

3.4.2.4. O Agente Fiduciário terá novo prazo de 3 (três) dias úteis contados da reapresentação de Projetos Individuais de Investimento para efetuar a análise prevista no item 3.4.2.1. e emitir nova notificação à Emissora com a conclusão de tal análise.

3.4.2.5. Na hipótese do Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação do Projeto Individual de Investimento, não notificar a Emissora nos termos dos itens 3.4.2.2 ou 3.4.2.3 acerca da aprovação ou não aprovação do documento, o respectivo Projeto Individual de Investimento deverá ser considerado aprovado, passando o empreendimento imobiliário em questão a ser considerado um Empreendimento Elegível para todos os efeitos desta Escritura de Emissão.

3.4.3. A Emissora não poderá utilizar os recursos da Emissão para pagamento de despesas relacionadas à manutenção, custeio e consumo da Emissora, nem para financiamento de empreendimentos imobiliários que não sejam Empreendimentos Elegíveis, exceção feita à aquisição de terrenos para futuro desenvolvimento de Empreendimentos Elegíveis, à aquisição de Empreendimentos em Andamento e ao pagamento de despesas na forma dos itens 3.4.1. e 3.5.2.(i) desta Escritura de Emissão.

3.4.4. A variação máxima entre os Custos de Produção objeto do Projeto Individual de Investimento e os custos efetivamente realizados para cada Empreendimento Elegível não deverá ser superior a 10% (dez por cento) no momento do encerramento das obras de cada Empreendimento Elegível, sendo referidos custos e variação aferidos pelo Agente

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Fiduciário, com assessoria da Empresa de Engenharia, nos termos do item 7.4, letra (z) desta Escritura de Emissão.

3.4.5. Sem prejuízo do disposto no item 6.2, a Emissora poderá alterar o orçamento dos Custos de Produção após a aprovação do respectivo Projeto Individual de Investimento, devendo para tanto apresentar ao Agente Fiduciário Projeto Individual de Investimento alterado para análise, com assessoria da Empresa de Engenharia, nos termos do item 3.4.2.1, devendo o Projeto Individual de Investimento alterado ser considerado aprovado para todos os efeitos desta Escritura de Emissão na hipótese de não haver negativa formal justificada por parte do Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação do Projeto Individual de Investimento alterado.

3.5. Liberação de Recursos para a Emissora

3.5.1. Os recursos provenientes da integralização das Debêntures serão depositados em favor da Emissora na Conta de Liquidação, estando a movimentação desta e das demais Contas Vinculadas descrita na Cláusula Quinta desta Escritura de Emissão e demais procedimentos regulados no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

3.5.2. A partir da data de integralização das Debêntures e até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da data da integralização das Debêntures, a Emissora fará jus à liberação do valor de até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Valor Total da Liberação Inicial"), integralmente ou em parcelas (cada parcela, uma "Parcela Inicial"), que deverá ser utilizado exclusivamente na aquisição de terrenos para futuro desenvolvimento de Empreendimentos Elegíveis, na aquisição de Empreendimentos em Andamento ou no pagamento de despesas diretamente relacionadas ao lançamento de futuros Empreendimentos Elegíveis, mediante prévia comprovação ao Agente Fiduciário do cumprimento das seguintes condições:

- (i) a Emissora comprove a alienação fiduciária da totalidade da participação societária detida pela Emissora na(s) SPE(s) por meio da(s) qual(ais) pretenda utilizar os recursos decorrentes da(s) Parcela(s) Inicial(ais) em questão, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observado que esta condição não se aplica nas hipóteses em que a Emissora pretenda utilizar diretamente os recursos decorrentes da(s) Parcela(s) Inicial(ais) em questão e assim apresente declaração expressa ao Agente Fiduciário;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

- (ii) a Emissora comprove a cessão fiduciária de todos os direitos, atuais e futuros, com relação às Contas Vinculadas então existentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito;
- (iii) a Emissora comprove a cessão fiduciária de todos os direitos, atuais e futuros, com relação ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias então celebrado(s), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Créditos;
- (iv) a Emissora comprove a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) dos Investimentos Permitidos então existentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Financeiros;
- (v) a Emissora comprove a constituição de Hipoteca sobre o(s) imóvel(eis) adquirido(s), diretamente ou indiretamente por meio de SPEs, com os recursos da(s) Parcela(s) Inicial(s) anteriormente liberada(s), sendo certo que a Emissora não estará obrigada a comprovar a constituição de Hipoteca (a) sobre imóvel(eis) dados em garantia em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito da contratação de Crédito Associativo e (b) sobre imóvel(eis) em relação aos quais não existam Recebíveis pendentes;
- (vi) observados os limites e prazos para o alcance da Cobertura Mínima, previstos nos itens 3.6.4. a 3.6.6. desta Escritura de Emissão, a Emissora comprove a constituição de Garantias Reais sobre bens adquiridos, diretamente ou indiretamente por meio de SPEs, com recursos desta Emissão que sejam passíveis de garantia nos termos dos Contratos de Garantia Real;
- (vii) observados os limites e prazos para atendimento do Percentual Garantido por Recebíveis, previstos nos itens 4.6.6. e 4.6.6.1 desta Escritura de Emissão, a Emissora comprove a cessão fiduciária de Recebíveis, de sua titularidade ou de SPEs, gerados previamente à solicitação de liberação de recursos;
- (viii) nenhum Evento de Inadimplemento tenha ocorrido ou, caso tenha ocorrido, tenha sido plenamente sanado; e
- (ix) se necessário, a Emissora apresente Fiança Bancária a fim de que a somatória (a) do valor da Fiança Bancária; e (b) do valor dos imóveis dados em Hipoteca nos termos da alínea (v), juntamente com o valor dos Recebíveis relacionados a tais imóveis cedidos fiduciariamente nos termos da alínea (vii) represente ao

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

menos 100% (cem por cento) do Saldo Devedor Líquido acrescido do valor da Parcela Inicial cuja liberação esteja sendo solicitada.

3.5.2.1. Para efeito de composição da somatória mencionada no item 3.5.2, alínea (ix), (a) o valor dos imóveis dados em Hipoteca nos termos do item 3.5.2, alínea (v) será considerado como sendo o preço de avaliação do imóvel, nos termos dos itens 3.7.1 e 3.7.1.1, multiplicado pelo fator de ponderação equivalente a 0,67 (sessenta e sete décimos) e (b) se houver, a critério da Emissora, o valor dos Recebíveis relacionados a tais imóveis, cedidos fiduciariamente nos termos do item 3.5.2, alínea (vii), será considerado como sendo seu valor de face.

3.5.3. A partir da data de integralização das Debêntures, e independentemente da liberação do Valor Total da Liberação Inicial nos termos do item 3.5.2 acima, a Emissora fará jus à liberação em parcelas (cada parcela, uma "Parcela Adicional") dos recursos captados por meio da Emissão necessários à implementação dos respectivos Projetos Individuais de Investimento, mediante prévia comprovação ao Agente Fiduciário do cumprimento das seguintes condições:

- (i) o respectivo Projeto Individual de Investimento tenha sido aprovado pelo Agente Fiduciário;
- (ii) a Emissora comprove a alienação fiduciária da totalidade da participação societária detida pela Emissora na(s) SPE(s) por meio da qual(ais) pretenda utilizar os recursos decorrentes da(s) Parcela(s) Adicional(ais) em questão, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observado que esta condição não se aplica nas hipóteses em que a Emissora pretenda utilizar diretamente os recursos decorrentes da(s) Parcela(s) Adicional(ais) em questão e assim apresente declaração expressa ao Agente Fiduciário;
- (iii) a Emissora comprove a cessão fiduciária de todos os direitos, atuais e futuros, com relação às Contas Vinculadas então existentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito;
- (iv) a Emissora comprove a cessão fiduciária de todos os direitos, atuais e futuros, com relação ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias então celebrado(s), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Créditos;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

- (v) a Emissora comprove a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) dos Investimentos Permitidos então existentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Financeiros;
- (vi) se necessário para atendimento das exigências de Cobertura Mínima, a Emissora comprove a constituição de Hipoteca sobre o(s) imóvel(eis) adquirido(s), diretamente ou indiretamente por meio de SPEs, com os recursos da(s) Parcela(s) Inicial(s) e da(s) Parcela(s) Adicional(ais) anterior(es), sendo certo que a Emissora não estará obrigada a comprovar a constituição de Hipoteca (a) sobre imóvel(eis) dados em garantia em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito da contratação de Crédito Associativo e (b) sobre imóvel(eis) em relação aos quais não existam Recebíveis pendentes;
- (vii) observados os limites e prazos para o alcance da Cobertura Mínima, previstos nos itens 3.6.4. a 3.6.6. desta Escritura de Emissão, a Emissora comprove a constituição de Garantias Reais sobre bens adquiridos, diretamente ou indiretamente por meio de SPEs, com recursos desta Emissão que sejam passíveis de garantia nos termos dos Contratos de Garantia Real;
- (viii) observados os limites e prazos para atendimento do Percentual Garantido por Recebíveis, previstos nos itens 4.6.6. e 4.6.6.1 desta Escritura de Emissão, a Emissora comprove a cessão fiduciária de Recebíveis, de sua titularidade ou de SPEs, gerados previamente à solicitação de liberação de recursos;
- (ix) nenhum Evento de Inadimplemento tenha ocorrido ou, caso tenha ocorrido, tenha sido plenamente sanado;
- (x) a Emissora comprove o atendimento do Avanço Mínimo, certificado pela Empresa de Engenharia relativamente às Datas de Medição relevantes; e
- (xi) a Emissora apresente ou tenha apresentado, no prazo e de acordo com as condições especificadas no respectivo Projeto Individual de Investimento, (a) memorial de incorporação registrado para o Empreendimento Elegível e (b) comprovação da evolução física da obra (sendo certo que com relação a determinados materiais da obra será considerada a alocação de recursos financeiros para efeito de verificação do avanço físico da obra), observado o quadro de evolução a seguir:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Evolução Física da Obra	% Liberação de Recursos em Relação ao Limite Financiado dos Custos de Produção
0%	até 20%
15%	até 40%
40%	até 60%
60%	até 80%
80%	até 100%

3.6. Limite Legal e Cobertura Mínima

3.6.1. O Valor Nominal Total da Emissão, conforme disposto no item 3.2. desta Escritura de Emissão, observa os limites legais para emissões de debêntures com garantia real, de acordo com o previsto no artigo 60, parágrafos primeiro e segundo, da Lei das Sociedades por Ações.

3.6.2. Constituídas as Garantias Reais previstas nesta Escritura de Emissão, o valor total da dívida representada pelas Debêntures sujeita-se ao limite máximo de 80% (oitenta por cento) do valor das Garantias Reais, sendo tal limite determinado em relação à situação do patrimônio da Emissora depois de investido o produto da Emissão, de acordo com a destinação de recursos prevista nesta Escritura de Emissão.

3.6.3. Em observância ao artigo 60, parágrafo segundo, da Lei das Sociedades por Ações, o valor total dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures ficará sob controle do Agente Fiduciário e será entregue à Emissora com a correspondente constituição das Garantias Reais nos termos do item 3.7, sendo a liberação dos recursos realizada nos termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

3.6.4. A Emissora constituirá as Garantias Reais de modo progressivo, em favor dos titulares de Debêntures, as quais, em cada fase da operação, representarão no mínimo 125% (cento e vinte e cinco por cento): (i) do valor das Parcelas Iniciais; (ii) do Valor Total da Liberação Inicial; (iii) do valor das Parcelas Adicionais; (iv) do Saldo Devedor Líquido; ou (v) do Valor Nominal Total Atualizado, de acordo com o previsto nos itens 3.6.5 e 3.6.6 abaixo ("Cobertura Mínima"), considerando-se a situação do patrimônio da Emissora depois de investidos os recursos provenientes das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

3.6.5. A partir da data de integralização das Debêntures, a Emissora ficará obrigada a constituir Garantias Reais em favor dos titulares das Debêntures sobre bens e direitos adquiridos com os recursos desta Emissão, até que a Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado seja atingida, observados os seguintes prazos máximos, sem prejuízo do disposto no item 3.6.6: (i) a Cobertura Mínima em relação às Parcelas Iniciais deverá ser atingida no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de cada liberação de cada Parcela Inicial da Conta de Liquidação; (ii) a Cobertura Mínima em relação ao Valor Total da Liberação Inicial deverá ser atingida no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de integralização das Debêntures; (iii) a Cobertura Mínima em relação ao Saldo Devedor Líquido deverá ser atingida no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de integralização das Debêntures; e (iv) a Cobertura Mínima em relação ao Valor Nominal Total Atualizado deverá ser atingida no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses contados da data de integralização das Debêntures.

3.6.6. Como condição para liberação de qualquer Parcela Adicional, a Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, nos termos do item 5.2.4, que as Garantias Reais constituídas satisfazem a Cobertura Mínima em relação ao Saldo Devedor Líquido acrescido do valor da Parcela Adicional cuja liberação esteja sendo solicitada. A Cobertura Mínima deverá ser previamente satisfeita para que referida Parcela Adicional seja liberada para utilização pela Emissora, nos termos do item 3.5.3.

3.6.7. O Agente Fiduciário certificará o atendimento pela Emissora das exigências de constituição de Garantias Reais e Cobertura Mínima trimestralmente, a partir da primeira liberação de recursos para a Conta de Livre Movimentação, além da verificação prévia à liberação de recursos nos termos dos itens 3.5.2, 3.5.3 e 5.2.4 desta Escritura de Emissão. Após o encerramento do 48º (quadragésimo oitavo) mês contado da data de integralização das Debêntures e até a liquidação integral de todas as obrigações da Emissora relativas às Debêntures, o Agente Fiduciário certificará trimestralmente o atendimento das exigências de constituição de Garantias Reais e Cobertura Mínima em relação ao Valor Nominal Total Atualizado.

3.6.8. Desde que observadas e mantidas as exigências de Cobertura Mínima, previstas nos itens 3.6.4 a 3.6.6, e de Percentual Garantido por Recebíveis, previstas nos itens 4.6.6 e 4.6.6.1, deverá o Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação da Emissora e/ou da SPE, autorizar a Emissora e/ou SPE a substituir bens dados em garantia no âmbito dos Contratos de Garantia Real.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

3.6.9. Desde que observadas e mantidas as exigências de Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado e de Percentual Garantido por Recebíveis sobre o Valor Nominal Total Atualizado, deverá o Agente Fiduciário, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação da Emissora e/ou da SPE, liberar garantias constituídas nos termos dos Contratos de Garantia Real.

3.6.9.1. Independentemente da manutenção das exigências de Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado e de Percentual Garantido por Recebíveis sobre o Valor Nominal Total Atualizado, na hipótese de comprovação, pela Emissora e/ou SPE, da quitação total dos Recebíveis relacionados a determinado imóvel, deverá o Agente Fiduciário, na data em que for comprovada referida quitação, tomar todas as providências necessárias a fim de liberar as garantias constituídas sobre referido imóvel.

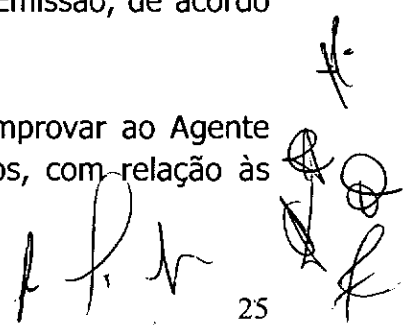
3.6.9.2. Independentemente da manutenção das exigências de Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado e de Percentual Garantido por Recebíveis sobre o Valor Nominal Total Atualizado, a fim de contratação de Crédito Associativo, deverá o Agente Fiduciário tomar todas as providências necessárias a fim de liberar as garantias constituídas sobre o imóvel relacionado a tal contratação de Crédito Associativo.

3.6.10. Nos casos em que o Agente Fiduciário conclua pela necessidade de constituição de garantias adicionais a fim de que seja satisfeita a Cobertura Mínima, o Agente Fiduciário deverá enviar notificação nesse sentido para a Emissora, que deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida notificação, enviar ao Agente Fiduciário comprovação da constituição de garantias adicionais capazes de satisfazer a Cobertura Mínima exigida.

3.7. Processo de Constituição de Garantias Reais

A partir da data de integralização das Debêntures, a Emissora ficará obrigada a, de forma progressiva, constituir Garantias Reais em favor dos titulares das Debêntures sobre bens adquiridos com os recursos desta Emissão, o que inclui a cessão fiduciária de Recebíveis, de modo a atingir a Cobertura Mínima e o Percentual Garantido por Recebíveis nos prazos previstos nos itens 3.6.4 a 3.6.6 e 4.6.6 e 4.6.6.1 desta Escritura de Emissão, de acordo com a seguinte cronologia:

(a) na data de integralização das Debêntures, a Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário a cessão fiduciária sobre todos os direitos, atuais e futuros, com relação às



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Contas Vinculadas então existentes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito

(b) no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da primeira aplicação de recursos decorrentes da Oferta Restrita em Investimentos Permitidos, a Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) dos Investimentos Permitidos então existentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Financeiros;

(c) adicionalmente ao previsto nas alíneas (a) e (b) acima, e de acordo com os termos do item 3.5.2, como condição para a liberação das Parcelas Iniciais, a Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário (i) a alienação fiduciária da totalidade da participação societária detida pela Emissora nas SPEs por meio das quais pretenda realizar investimentos; (ii) a constituição de Hipoteca sobre o(s) imóvel(eis) adquirido(s), direta ou indiretamente por meio de SPEs, com os recursos da(s) Parcela(s) Inicial(s) anterior(es), sendo certo que a Emissora não estará obrigada a comprovar a constituição de Hipoteca (a) sobre imóvel(eis) dados em garantia em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito da contratação de Crédito Associativo e (b) sobre imóvel(eis) em relação aos quais não existam Recebíveis pendentes; (iii) a cessão fiduciária de todos os direitos atuais e futuros com relação aos Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias então celebrado(s); (iv) a cessão fiduciária de Recebíveis, observados os limites e prazos para atendimento do Percentual Garantido por Recebíveis, previstos nos itens 4.6.6. e 4.6.6.1 desta Escritura de Emissão; (v) a constituição de Garantias Reais sobre bens adquiridos com recursos desta Emissão, direta ou indiretamente por meio de SPEs, que sejam passíveis de garantia nos termos dos Contratos de Garantia Real, observados os limites e prazos para o alcance da Cobertura Mínima, previstos nos itens 3.6.4. a 3.6.6. desta Escritura de Emissão; e (vi) se necessário, nos termos do item 3.5.2.1, a Emissora apresente Fiança Bancária;

(d) em adição ao previsto nas alíneas (a), (b) e (c) acima, e de acordo com os termos do item 3.5.3, como condição para a liberação das Parcelas Adicionais, a Emissora deverá, se necessário para atendimento das exigências de Cobertura Mínima, comprovar ao Agente Fiduciário a constituição de Hipoteca sobre o(s) imóvel(eis) adquirido(s), direta ou indiretamente por meio de SPEs, com os recursos da(s) Parcela(s) Inicial(s) e da(s) Parcela(s) Adicional(ais) anterior(es), sendo certo que a Emissora não estará obrigada a comprovar a constituição de Hipoteca (a) sobre imóvel(eis) dados em garantia em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito da contratação de Crédito Associativo e (b) sobre imóvel(eis) em relação aos quais não existam Recebíveis pendentes.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

3.7.1. Caberá ao Agente Fiduciário, diretamente ou por intermédio da contratação de empresas especializadas, com a verificação de demonstrações financeiras, registros contábeis e laudos de avaliação, realizar a avaliação das Garantias Reais constituídas a favor dos titulares de Debêntures a fim de constatar o atendimento da Cobertura Mínima.

3.7.1.1. Para efeito da avaliação prevista no item 3.7.1 relativa aos imóveis, a Emissora terá a faculdade de, a seu critério, apresentar a qualquer tempo ao Agente Fiduciário laudos de avaliação dos imóveis objeto das Garantias Reais, elaborados por empresa independente especializada com notório conhecimento em avaliação de imóveis, os quais, salvo se houver oposição fundamentada do Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias, deverão ser considerados válidos para todos os efeitos desta Escritura de Emissão.

3.7.2. A avaliação prevista no item 3.7.1. deve ocorrer trimestralmente, a partir da primeira liberação de recursos para a Conta de Livre Movimentação, além da verificação prévia à liberação de recursos nos termos dos itens 3.5.2 e 3.5.3 desta Escritura de Emissão, no que se refere aos Recebíveis dados em garantia nos termos do item 4.6.2.

3.7.3. A avaliação prevista no item 3.7.1. deve ocorrer anualmente, a partir da primeira liberação de recursos para a Conta de Livre Movimentação, além da verificação prévia à liberação de recursos nos termos dos itens 3.5.2 e 3.5.3 desta Escritura de Emissão, no que se refere (i) às quotas e/ou ações de emissão das SPEs dadas em garantia nos termos do item 4.6.2.; (ii) aos imóveis dados em Hipoteca nos termos do item 4.6.4.; (iii) aos Investimentos Permitidos dados em garantia nos termos do item 4.6.3.; e (iv) aos direitos com relação às Contas Vinculadas dadas em garantia nos termos do item 4.6.5.

3.7.4. Desde que observadas e mantidas as exigências de Cobertura Mínima previstas nos itens 3.6.4 a 3.6.6 e de Percentual Garantido por Recebíveis previstas no item 4.6.6 e 4.6.6.1, deverá o Agente Fiduciário autorizar a Emissora e/ou SPE a substituir bens dados em garantia, nos termos do item 3.6.8 desta Escritura de Emissão.

3.7.5. Desde que observadas e mantidas as exigências de Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado e de Percentual Garantido por Recebíveis sobre o Valor Nominal Total Atualizado, deverá o Agente Fiduciário liberar garantias constituídas, nos termos do item 3.6.9 desta Escritura de Emissão.

3.7.6. Nos termos do item 3.6.9.1, independentemente da manutenção das exigências de Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado e de Percentual Garantido por Recebíveis sobre o Valor Nominal Total Atualizado, na hipótese de comprovação, pela

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Emissora e/ou SPE, da quitação total dos Recebíveis relacionados a determinado imóvel, deverá o Agente Fiduciário, na data em que for comprovada referida quitação, tomar todas as providências necessárias a fim de liberar as garantias constituídas sobre referido imóvel.

3.7.7. Nos termos do item 3.6.9.2, independentemente da manutenção das exigências de Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado e de Percentual Garantido por Recebíveis sobre o Valor Nominal Total Atualizado, a fim de contratação de Crédito Associativo, deverá o Agente Fiduciário tomar todas as providências necessárias a fim de liberar as garantias constituídas sobre o imóvel relacionado a tal contratação de Crédito Associativo.

3.8. Objeto Social da Emissora

A Emissora tem como objeto social: (i) exploração da atividade de engenharia civil e da indústria de construção civil, inclusive gerenciamento e execução de projetos de obras; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) incorporação imobiliária; (iv) prestação de serviços de gestão financeira; (v) atividades de prestação de serviços de cessão de mão-de-obra; (vi) locação de máquinas/equipamentos, com e sem operador; e (vii) participação como sócia ou acionista de outras sociedades no Brasil e no Exterior de qualquer ramo, podendo, inclusive, constituir e participar em consórcio de empresas.

3.9. Classificação de Risco

As Debêntures obtiveram nota de classificação de risco (*rating*) "BBB" concedida pela Agência de Rating em relatório datado de 03 de novembro de 2009.

3.10. Número da Emissão

A presente Escritura de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.

3.11. Banco Mandatário e Agente Escriurador

3.11.1. O banco mandatário da Emissão é o Banco do Nordeste do Brasil S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Pedro Ramalho, nº 5700, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.237.373/0001-20 ("Banco Mandatário").

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

3.11.2. O Agente Escriturador, devidamente autorizado pela CVM, será contratado pela Emissora.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação e Plano de Distribuição

4.1.1. As Debêntures serão objeto de Oferta Restrita destinada exclusivamente a Investidores Qualificados em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Emissora e o Coordenador Líder e conforme estabelecido nesta Cláusula Quarta. A Oferta Restrita será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Debêntures.

4.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.1.1., no âmbito da Oferta Restrita, (i) somente será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados pelo Coordenador Líder; e (ii) as Debêntures somente poderão ser adquiridas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

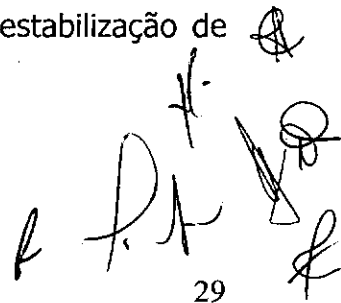
4.1.3. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos do SDT, administrado e operacionalizado pela CETIP, e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula Quarta.

4.1.4. No ato de subscrição e integralização das Debêntures, cada Investidor Qualificado assinará declaração atestando estar ciente de que (i) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (ii) as Debêntures estão sujeitas a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e nesta Escritura de Emissão.

4.1.5. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores Qualificados interessados em adquirir Debêntures no âmbito da Oferta Restrita, bem como não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica.

4.1.6. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Debêntures. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Debêntures no mercado secundário.

4.2. Data de Emissão das Debêntures



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão será o dia 03 de novembro de 2009 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures

O valor nominal unitário de cada Debênture, na Data de Emissão, será de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação de Titularidade das Debêntures

As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Agente Escriurador. Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas no SND, será expedido pela CETIP extrato em nome dos titulares das Debêntures, que servirá de comprovante de titularidade.

4.5. Espécie

As Debêntures serão emitidas com garantia real nos termos dos artigos 58 e 60 parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito no item 4.6, cumulada com garantia adicional fidejussória prestada pela Garantidora nesta Escritura de Emissão.

4.6. Constituição das Garantias Reais

4.6.1. As garantias reais devem ser constituídas pela Emissora de forma progressiva, nos termos do item 3.7 desta Escritura de Emissão, a fim de atender o Percentual Garantido por Recebíveis e a Cobertura Mínima na forma e nos momentos previstos nos itens 3.6.4 a 3.6.6 e 4.6.6 e 4.6.6.1 desta Escritura de Emissão.

4.6.2. Alienação Fiduciária em Garantia de Ações e Quotas.

As obrigações da Emissora serão garantidas pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, tendo por objeto a alienação fiduciária em favor dos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) das ações ou quotas (conforme o caso) de emissão das SPEs.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

4.6.2.1. As SPEs serão constituídas pela Emissora com o propósito específico de desenvolver e comercializar empreendimentos imobiliários nos termos desta Escritura de Emissão. Os recursos captados pela Emissora por meio da Oferta Restrita poderão, nos termos do item 3.4.1.2, ser transferidos para as SPEs (i) a título de aumento do capital social das SPEs; ou, a critério da Emissora, (ii) por meio de Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias.

4.6.3. Alienação Fiduciária em Garantia dos Investimentos Permitidos.

As obrigações da Emissora serão garantidas pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Financeiros, tendo por objeto a alienação fiduciária em favor dos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, de 100% (cem por cento) dos Investimentos Permitidos.

4.6.4. Hipoteca.

As obrigações da Emissora serão garantidas por Hipoteca a favor dos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, sobre os imóveis adquiridos com os recursos da Emissão, sendo certo que a Emissora não estará obrigada a comprovar a constituição de Hipoteca (a) sobre imóvel(eis) dados em garantia em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito da contratação de Crédito Associativo e (b) sobre imóvel(eis) em relação aos quais não existam Recebíveis pendentes.

4.6.5. Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos de Créditos

As obrigações da Emissora serão garantidas pelo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, tendo por objeto a cessão fiduciária em garantia (i) de 100% (cem por cento) dos Recebíveis Elegíveis; (ii) de Recebíveis Performados e de Recebíveis Não Performados que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis, a critério da Emissora a fim de satisfazer o Percentual Garantido por Recebíveis nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão; (iii) de Recebíveis relacionados a Empreendimentos Elegíveis que sejam decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH, a critério da Emissora a fim de satisfazer o Percentual Garantido por Recebíveis nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão; (iv) de todos os direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, conforme aplicável, quaisquer eventuais direitos de crédito em relação ao Banco Depositário, em virtude dos valores depositados nas Contas Vinculadas), independente de onde se encontrem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

(v) de todos os direitos, atuais e futuros, com relação ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias.

4.6.5.1. Uma vez celebrado o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, o mesmo, sujeito aos registros e notificações necessárias, formalizará a cessão fiduciária (i) de Recebíveis e (ii) de todos os direitos, atuais e futuros, com relação às Contas Vinculadas, e ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias, em garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão.

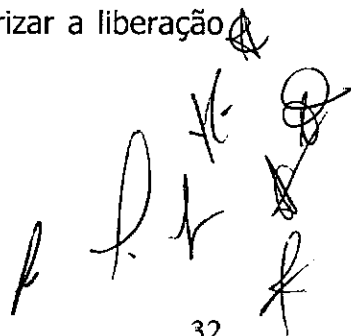
4.6.5.2. Os Recebíveis e os direitos atuais e futuros com relação ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias, às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositados, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, correspondem a direitos creditórios da Emissora e das SPEs, conforme o caso.

4.6.5.3. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito identificará e descreverá os Recebíveis objeto de cessão fiduciária, incluindo: (i) a identificação dos respectivos empreendimentos imobiliários, contendo, ao menos, sua localização, denominação e número de matrícula no respectivo cartório de registro de imóveis; (ii) a individualização das contrapartes devedoras dos Recebíveis, incluindo: (a) o valor total dos Recebíveis devidos por cada contraparte; (b) no caso de pessoas físicas, o nome completo, documento de identidade e CPF; e (c) no caso de pessoas jurídicas, denominação completa da sociedade e CNPJ; e (iii) a identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra referente aos Empreendimentos Elegíveis pertinentes.

4.6.5.4. O Agente Fiduciário contratará e manterá contratado, mediante remuneração paga pela Emissora, o Agente de Avaliação para, observados os Critérios de Elegibilidade Para Recebíveis, realizar a análise e avaliação de crédito dos Recebíveis que serão dados em garantia nos termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito.

4.6.5.5. Nos condições previstas no item 5.3.5. desta Escritura de Emissão, a Emissora e as SPEs poderão efetuar cessão de Recebíveis Performados para terceiros, em condições de mercado. Observadas tais condições, o Agente Fiduciário poderá autorizar a liberação da cessão fiduciária incidente sobre referidos Recebíveis Performados.

4.6.6. Percentual Garantido Por Recebíveis.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

A partir da data de integralização das Debêntures, a Emissora cederá fiduciariamente em garantia Recebíveis, nos termos do item 4.6.5, observados os seguintes prazos: (i) o Percentual Garantido por Recebíveis em relação às Parcelas Iniciais deverá ser atingido no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data de cada liberação de recursos da Conta de Liquidação; (ii) o Percentual Garantido por Recebíveis em relação ao Valor Total da Liberação Inicial deverá ser atingido no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de integralização das Debêntures; (iii) o Percentual Garantido por Recebíveis em relação ao Saldo Devedor Líquido Para Recebíveis deverá ser atingido no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de integralização das Debêntures; e (iv) o Percentual Garantido por Recebíveis em relação ao Valor Nominal Total Atualizado deverá ser atingido em relação ao Valor Nominal Total Atualizado no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses contados da data de integralização das Debêntures.

4.6.6.1. Como condição para liberação de qualquer Parcela Adicional, a Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, nos termos do item 5.2.4, que a cessão fiduciária em garantia de Recebíveis satisfaz o Percentual Garantido por Recebíveis em relação ao montante liberado para aplicação no Empreendimento Elegível para o qual se pretende a liberação de Parcela Adicional. O Percentual Garantido por Recebíveis deverá ser previamente satisfeito para que referida Parcela Adicional seja liberada para utilização pela Emissora, nos termos do item 3.5.3.

4.6.6.2. Para efeito da apuração do total do valor de face dos Recebíveis, o valor total dos Recebíveis Associativos será multiplicado pelo fator de ponderação equivalente a 1,1 (um inteiro e um décimo).

4.6.6.3. Fica ressalvado que, ainda que o Avanço Mínimo esteja sendo atendido, caso o atraso de progresso físico da obra seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do total de serviços da mesma obra nos termos do Projeto Individual de Investimento (100%) (observado que com relação a determinados materiais da obra será considerada a alocação de recursos financeiros para efeito do avanço físico da obra e conforme o último relatório disponibilizado pela Empresa de Engenharia), o respectivo Recebível, se qualificado como Recebível Elegível, será computado por 80% (oitenta por cento) do seu valor de face para efeito de composição do Percentual Garantido por Recebíveis.

4.6.6.4. A qualquer tempo, a Emissora deverá assegurar (i) que o valor dos Recebíveis Performados que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis tenha representatividade de no máximo 10% (dez por cento) na composição do Percentual

33

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Garantido por Recebíveis e (ii) que o valor dos Recebíveis Associativos que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis tenha representatividade de no máximo 20% (dez por cento) na composição do Percentual Garantido por Recebíveis.

4.6.6.5. Com relação aos Recebíveis Tradicionais, a Emissora deverá incluir cláusula expressa nos respectivos contratos de compra e venda das respectivas unidades imobiliárias dando ciência aos adquirentes das unidades imobiliárias da cessão fiduciária de recebíveis objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, ou, conforme exigência legal, notificar ou obter anuência de tais adquirentes a esse respeito, comprovando o cumprimento dessa obrigação ao Agente Fiduciário.

4.6.6.6. Depois da primeira transferência de recursos da Conta de Liquidação para a Conta de Livre Movimentação, caso seja verificada insuficiência de Recebíveis para compor o Percentual Garantido por Recebíveis, a Emissora poderá realizar depósito de valores em moeda corrente nacional nas Contas Centralizadoras a fim de satisfazer o Percentual Garantido por Recebíveis, até que tais valores possam ser substituídos por Recebíveis.

4.6.6.7. A verificação do cumprimento do Percentual Garantido por Recebíveis, dos Critérios de Elegibilidade Para Recebíveis e dos limites de representatividade previstos no item 4.6.6.4 será realizada trimestralmente pelo Agente Fiduciário, a partir da primeira liberação de recursos para a Conta de Livre Movimentação, além da verificação prévia à liberação de recursos nos termos dos itens 3.5.2 e 3.5.3 desta Escritura de Emissão. A partir da primeira liberação de recursos para a Conta de Livre Movimentação e trimestralmente após esta data, o Agente de Avaliação fornecerá ao Agente Fiduciário relatório atualizado dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, indicando os Recebíveis Elegíveis, classificados em Recebíveis Tradicionais, Recebíveis Associativos e Recebíveis Performados e os Recebíveis que não sejam considerados Recebíveis Elegíveis.

4.6.6.8. Desde que observadas e mantidas as exigências de Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado e de Percentual Garantido por Recebíveis sobre o Valor Nominal Total Atualizado, deverá o Agente Fiduciário liberar garantias constituídas, nos termos do item 3.6.9 desta Escritura de Emissão.

4.6.6.9. Nos casos em que o Agente Fiduciário conclua pela necessidade de constituição de garantias adicionais a fim de que seja satisfeito o Percentual Garantido por Recebíveis e/ou observados os limites de representatividade previstos no item 4.6.6.4, o Agente Fiduciário deverá enviar notificação nesse sentido para a Emissora, que deverá, no prazo

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida notificação, enviar ao Agente Fiduciário comprovação da constituição de garantias adicionais capazes de satisfazer o Percentual Garantido por Recebíveis exigido.

4.7. Fiança Corporativa

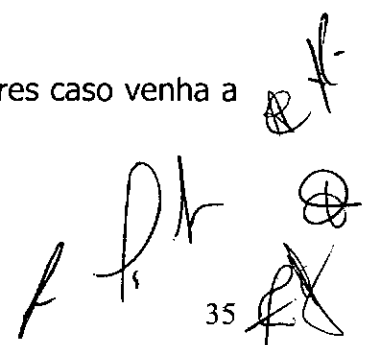
4.7.1. Como garantia do fiel e pontual pagamento das Debêntures, a Garantidora presta fiança em favor dos titulares de Debêntures, obrigando-se como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável com a Emissora pelo pagamento de todos os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão, nos termos descritos a seguir.

4.7.2. A Garantidora declara-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, fiadora e principal pagadora do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, até o integral cumprimento das obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura de Emissão.

4.7.3. O valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão será pago pela Garantidora no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data de recebimento de comunicação por escrito enviada à Garantidora pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de Debêntures. Tal notificação só poderá ser emitida pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de Debêntures (i) após a ocorrência da falta de pagamento pela Emissora de qualquer valor devido nas datas de pagamento definidas nesta Escritura de Emissão, respeitados eventuais períodos de cura ou (ii) quando da declaração do vencimento antecipado da Debênture nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos serão realizados pela Garantidora de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão para pagamentos pela Emissora.

4.7.4. A Garantidora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 366, 827, 834, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro.

4.7.5. A Garantidora sub-rogar-se-á nos direitos dos titulares de Debêntures caso venha a honrar, total ou parcialmente, a fiança objeto deste item.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large 'F' and 'P' and a circled 'X'.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

4.7.6. A Garantidora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil Brasileiro, a data do pagamento integral do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão.

4.7.7. A Garantidora firma esta Escritura de Emissão declarando conhecer todos os seus termos e condições.

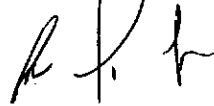
4.8. Fiança Bancária

4.8.1. Como garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, limitada (i) ao Valor Total da Liberação Inicial; e (ii) ao prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data da integralização das Debêntures, a Emissora apresentará ao Agente Fiduciário Fiança Bancária em favor dos titulares de Debêntures a fim de que, de acordo com os termos do item 3.5.2. a 3.5.2.2, a somatória (a) do valor da Fiança Bancária; e (b) do valor dos imóveis dados em Hipoteca nos termos do item 3.5.2, a alínea (v), juntamente com o valor dos Recebíveis relacionados a tais imóveis cedidos fiduciariamente nos termos do item 3.5.2, a alínea (vii), represente ao menos 100% (cem por cento) do Saldo Devedor Líquido acrescido do valor da Parcela Inicial cuja liberação esteja sendo solicitada.

4.8.2. A Fiança Bancária deverá ser liberada de forma proporcional ao valor dos imóveis dados em Hipoteca nos termos do item 3.5.2, alínea (v) posteriormente à apresentação da Fiança Bancária, somando-se, se houver, a critério da Emissora, o valor dos Recebíveis relacionados a tais imóveis, cedidos fiduciariamente nos termos do item 3.5.2, alínea (vii) posteriormente à apresentação da Fiança Bancária.

4.8.2.1. Para efeito de redução do montante garantido pela Fiança Bancária, (a) o valor dos imóveis dados em Hipoteca nos termos do item 3.5.2, alínea (v) será considerado como sendo o preço de avaliação do imóvel, nos termos dos itens 3.7.1 e 3.7.1.1, multiplicado pelo fator de ponderação equivalente a 0,67 (sessenta e sete décimos) e (b) se houver, a critério da Emissora, o valor dos Recebíveis relacionados a tais imóveis, cedidos fiduciariamente nos termos do item 3.5.2, alínea (vii), será considerado como sendo seu valor de face.

4.8.2.2. Para efeito de redução do montante garantido pela Fiança Bancária, a Emissora apresentará ao Agente Fiduciário, em substituição, nova Fiança Bancária em valor

 36



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

proporcionalmente inferior, a qual, salvo se houver oposição fundamentada do Agente Fiduciário no prazo de 5 (cinco) dias, deverá ser considerada válida e suficiente para todos os efeitos desta Escritura de Emissão.

4.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.9.1. A totalidade das Debêntures serão subscritas pelo Valor Nominal Total (acrescido da Remuneração calculada a partir da Data de Emissão).

4.9.2. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição por meio dos procedimentos do SDT.

4.10. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

As Debêntures terão prazo vigência de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de novembro de 2014 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures.

4.11. Amortização do Principal

Após transcorrido o Período de Carência, as Debêntures serão amortizadas semestralmente em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, sendo devida a primeira parcela no 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data de Emissão, ou seja, 03 de novembro de 2012 e as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto no item 4.20. (cada data de pagamento de principal, "Data de Pagamento de Principal"):

Datas e Porcentagens de Pagamento de Principal	
03 de novembro de 2012 – 20% (vinte por cento)	03 de maio de 2013 – 20% (vinte por cento)
03 de novembro de 2013 – 20% (vinte por cento)	03 de maio de 2014 – 20% (vinte por cento)
03 de novembro de 2014 – 20% (vinte por cento)	

4.12. Remuneração

4.12.1 Sobre o Valor Nominal Total das Debêntures não incidirá atualização monetária.

4.12.2. As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, capitalizada pelo *Spread*, observado o

[Handwritten signatures and initials]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

disposto no item 4.12.3, base 252 dias úteis, calculados de forma *pro rata temporis*, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão sobre o Valor Nominal Total ou saldo do Valor Nominal Total (Valor Nominal Total remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização ("Remuneração").

O cálculo dos juros obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \{VNe \times [(FatorTR \times FatorSpread) - 1] \}$$

onde:

J = valor dos juros, acumulado no período, devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 06 (seis) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Total da Emissão ou saldo do Valor Nominal Total da Emissão, calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento.

FatorSpread = calculados com 09 (nove) casa decimais, com arredondamento;

$$Fator_{Spread} = \left(1 + \frac{Spread}{100}\right)^{\frac{n}{N}}$$

onde:

Spread = *spread* ou sobretaxa, na forma percentual ao ano, informado com 4 (quatro) casas decimais, observado o disposto no item 4.12.3

N = número de dias representativo do *Spread*, sendo "N" um número inteiro, igual a 252 dias úteis;

n = número de dias úteis entre a Data de Pagamento de Remuneração anterior e a data atual, sendo "n" um número inteiro.

4.12.3. O cálculo do *Spread* obedecerá os seguintes critérios:

(a) O *Spread* a ser aplicado no primeiro Período de Capitalização será o *Spread_A*. Nos demais períodos de capitalização, o *Spread_A* incidirá sobre os valores depositados na Conta de Liquidação e representados por Investimentos Permitidos ao final do Período de

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Capitalização i-1, enquanto não forem transferidos para a Conta de Livre Movimentação, e para os recursos liberados sem Projeto Individual de Investimento aprovado ao final do Período de Capitalização i-1, considerando-se "recursos liberados" apenas valores que não estejam depositados nas Contas Vinculadas. O $Spread_A$ é dado pela seguinte fórmula:

$$Spread_A = [(X \times 100)]$$

onde:

X = 0,085 fator da remuneração anual atribuído às unidades dos Empreendimentos Elegíveis com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular.

Período de Capitalização i-1 = Período de Capitalização imediatamente anterior.

(b) Sobre os valores transferidos para a Conta de Livre Movimentação, para aplicação em Projetos Individuais de Investimento aprovados ao final do Período de Capitalização i-1, incidirá o $Spread$ apurado de acordo com a fórmula abaixo:

$$Spread_B = \left\langle \left[\left[X \left(\frac{VF1_{i-1}}{VF_{i-1}} \right) + Y \left(\frac{VF2_{i-1}}{VF_{i-1}} \right) \right] \times 100 \right] \right\rangle$$

ou, se VF = 0, $Spread_B = 8,5000$ (oito inteiros e cinco décimos)

onde:

$VF1_{i-1}$ = Valor financiado das unidades dos Empreendimentos Elegíveis no último dia útil do Período de Capitalização i-1 com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular. O Valor financiado será calculado pelo Agente Fiduciário, baseado nos relatórios da Empresa de Engenharia e do Agente de Avaliação. O Agente de Avaliação calculará o preço de venda das unidades (por tipo de unidade) baseado nas vendas já realizadas até o momento de aprovação do Projeto Individual de Investimento, extrapolado para as unidades de mesmo tipo em estoque. No que se refere a unidades (por tipo de unidade) não vendidas até o momento de aprovação do Projeto

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature and the number 39.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Individual de Investimento, o Agente de Avaliação utilizará a tabela de vendas do Empreendimento Elegível para informar o preço de venda dessas unidades.

$VF2_{i-1}$ = Valor financiado das unidades dos Empreendimentos Elegíveis no último dia útil do Período de Capitalização $i-1$ com valor de venda superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém, menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH. O Valor financiado será calculado pelo Agente Fiduciário, baseado nos relatórios da Empresa de Engenharia e do Agente de Avaliação. O Agente de Avaliação calculará o preço de venda das unidades (por tipo de unidade) baseado nas vendas já realizadas até o momento de aprovação do Projeto Individual de Investimento, extrapolado para as unidades de mesmo tipo em estoque. No que se refere a unidades (por tipo de unidade) não vendidas até o momento de aprovação do Projeto Individual de Investimento, o Agente de Avaliação utilizará a tabela de vendas do Empreendimento Elegível para informar o preço de venda dessas unidades.

$VF_{i-1} = VF1_{i-1} + VF2_{i-1}$ = Valor financiado total das unidades dos Empreendimentos Elegíveis enquadradas dentro dos limites do SFH no último dia útil do Período de Capitalização $i-1$.

$X = 0,085$ fator da remuneração anual atribuído às unidades dos Empreendimentos Elegíveis com valor de venda menor ou igual ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular.

$Y = 0,105$ fator da remuneração anual atribuído às unidades dos Empreendimentos Elegíveis com valor de venda superior ao estabelecido na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 460/04 para unidades enquadradas nos parâmetros da área de Habitação Popular, porém, menor ou igual ao valor máximo permitido para financiamento de unidades habitacionais pelo SFH.

(c) Sendo assim, o *Spread* total a ser utilizado para o cálculo da Remuneração é dado pela seguinte fórmula:

$$Spread = \left\{ \left[\left(Spread_A \times \frac{SACL_{i-1} + SASP_{i-1}}{VNe} \right) + \left(Spread_B \times \frac{SACP_{i-1}}{VNe} \right) \right] \times 100 \right\}$$

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

onde:

$SACL_i$ = saldo nas Contas Vinculadas no último dia útil do Período de Capitalização i , excluindo remuneração de Investimentos Permitidos;

$SASP_i$ = saldo no último dia útil do Período de Capitalização i dos recursos liberados sem Projeto Individual de Investimento aprovado, considerando-se "recursos liberados" apenas valores que não estejam depositados nas Contas Vinculadas;

$SACP_i$ = saldo no último dia útil do Período de Capitalização i dos recursos liberados com Projeto Individual de Investimento aprovado, considerando-se "recursos liberados" apenas valores que não estejam depositados nas Contas Vinculadas.

Período de Capitalização i = Período de Capitalização atual.

4.12.3.1. Cumpre ao Agente Fiduciário, informar à CETIP, até o 2º (segundo) dia útil anterior ao encerramento de cada mês, até que seja aprovada pelo Agente Fiduciário a utilização do Valor Nominal Total, ou até 2º (segundo) dia útil anterior ao encerramento de cada semestre, após a aprovação pelo Agente Fiduciário da utilização do Valor Nominal Total, o *Spread* a ser utilizado no semestre.

FatorTR = produtório das TRs divulgadas pelo Banco Central do Brasil entre a Data de Emissão, início de rentabilidade, incorporação, amortização ou pagamento de atualização, o que ocorrer por último, e a data de atualização, calculado com 06 (seis) casas decimais, sem arredondamento, como a seguir:

$$FatorTR = \left[1 + \frac{TR_1}{100} \right]^{\frac{dup_1}{dut_1}} \times \left[1 + \frac{TR_2}{100} \right]^{\frac{dup_2}{dut_2}} \times \dots \times \left[1 + \frac{TR_n}{100} \right]^{\frac{dup_n}{dut_n}}$$

onde:

TR1, TR2, TRn = TR das datas-base divulgadas pelo Banco Central do Brasil, para o Período de Capitalização;

Dup = número de dias úteis compreendidos entre a data da TR utilizada e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro;

Dut = número de dias úteis para o período de vigência da TR utilizada, sendo "dut" um número inteiro.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Cada fator resultante da expressão $\left(1 + \frac{TR}{100}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

A data-base é o dia da data de vencimento das Debêntures em cada mês.

4.12.4. A TR deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

4.12.5. A aplicação da TR incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer formalidade.

4.12.5.1 No caso de indisponibilidade temporária da TR quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última TR conhecida, acrescido do *Spread*, até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto dos titulares de Debêntures, quando da divulgação posterior da TR relativa à data de encerramento do último Período de Capitalização.

4.12.5.2. Na hipótese de extinção e/ou não divulgação da TR por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da TR às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro dia em que a TR não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a TR não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembléia Geral de Debenturistas (no modo e prazos previstos no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações) para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, será utilizada a fórmula estabelecida no item 4.12.2, observando-se a última TR divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os titulares de Debêntures, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

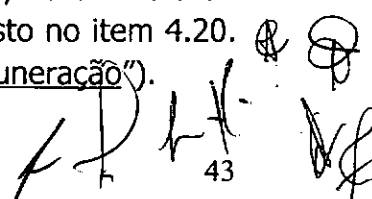
4.12.5.3. Caso a TR volte a ser divulgada antes da realização da Assembléia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.12.5.2., referida Assembléia Geral de Debenturistas não será realizada e a TR, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação da TR nos termos deste item, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, será utilizada a fórmula estabelecida no item 4.12.2, observando-se a última TR divulgada oficialmente, para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

4.12.5.4. Caso, na Assembléia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.12.5.2., não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures entre a Emissora e titulares de Debêntures representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor das Debêntures em circulação, a Emissora optará, a seu exclusivo critério, por uma das alternativas a seguir estabelecidas, obrigando-se a Emissora a comunicar ao Agente Fiduciário por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas, sobre qual a alternativa escolhida:

- (a) a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização da respectiva Assembléia Geral de Debenturistas ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Total Atualizado até a data do efetivo resgate. Neste caso, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, será utilizada a fórmula estabelecida no item 4.12.2, observando-se a última TR divulgada oficialmente; ou
- (b) a Emissora deverá amortizar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu consequente cancelamento, em cronograma a ser estabelecido pela Emissora, o qual não excederá a Data de Vencimento. Nesta hipótese, caso a Emissora pretenda realizar a amortização das Debêntures em mais de uma data, a amortização deverá ser realizada de forma *pro rata* entre os titulares de Debêntures em circulação. Neste caso, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, será utilizada a fórmula estabelecida no item 4.12.2, observando-se a última TR divulgada oficialmente.

4.12.6. A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo devida a primeira parcela no 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão, ou seja, 03 de maio de 2010 e as demais devidas nas datas definidas abaixo, observado o disposto no item 4.20. (cada data de pagamento de Remuneração, "Data de Pagamento de Remuneração").

43



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Datas de Pagamento de Remuneração da Debênture	
03 de maio de 2010	03 de novembro de 2010
03 de maio de 2011	03 de novembro de 2011
03 de maio de 2012	03 de novembro de 2012
03 de maio de 2013	03 de novembro de 2013
03 de maio de 2014	03 de novembro de 2014

4.12.6.1 O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de emissão das Debêntures e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento de Remuneração, e termina na Data de Pagamento de Remuneração subsequente.

4.12.6.2. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.12.6.3. Farão jus à Remuneração, aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil imediatamente anterior à Data de Pagamento de Remuneração.

4.12.7. O equivalente a 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, do *Spread* de que trata o item 4.12.2 deverá ser direcionado pelos Debenturistas para a Caixa Econômica Federal a título de comissão de estruturação, cuja apropriação, pela Caixa Econômica Federal, ocorrerá por ocasião do pagamento da Remuneração dos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, fora do âmbito da CETIP, sem supervisão ou responsabilidade do Agente Fiduciário ou da Emissora e sem qualquer impacto no cálculo e pagamento da Remuneração nos termos desta Escritura de Emissão.

4.13. Amortização Compulsória

4.13.1. Na hipótese de verificação pelo Agente Fiduciário de não cumprimento das regras relativas à Cobertura Mínima, e desde que não tenha sido declarado o vencimento antecipado das Debêntures, deverá o Agente Fiduciário notificar a Emissora para que os recursos depositados na Conta de Liquidação, o valor proveniente da Conta de Liquidação

[Handwritten signatures and initials]

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

aplicado em Investimentos Permitidos e respectivos rendimentos sejam utilizados para a amortização antecipada e compulsória do saldo devedor das Debêntures no limite necessário para que a Cobertura Mínima volte a ser observada, sem prejuízo da obrigação da Emissora de, em caso de insuficiência de recursos de tais origens, utilizar outras fontes de recursos para amortização das Debêntures em até 10 (dez) dias contados da data da notificação prevista neste item.

4.13.2. Na hipótese de após o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Emissão não tiver sido aprovada pelo Agente Fiduciário a utilização total do Valor Nominal Total, e desde que não tenha sido declarado o vencimento antecipado das Debêntures, deverá o Agente Fiduciário notificar a Emissora para que os recursos depositados na Conta de Liquidação, o valor proveniente da Conta de Liquidação aplicado em Investimentos Permitidos e respectivos rendimentos sejam utilizados para a amortização antecipada e compulsória do saldo devedor das Debêntures, até o limite do montante de recursos cuja utilização não tenha sido aprovada pelo Agente Fiduciário, sem prejuízo da obrigação da Emissora de, em caso de insuficiência de recursos de tais origens, utilizar outras fontes de recursos para amortização das Debêntures em até 10 (dez) dias contados da data da notificação prevista neste item. Para os fins deste item, consideram-se como "utilizados" os valores correspondentes ao Limite Financiado dos Custos de Produção, independentemente da sua efetiva liberação pelo Agente Fiduciário.

4.13.3. Na hipótese de verificação pelo Agente Fiduciário nos termos do item 7.4, letra (z) de que a variação entre os Custos de Produção objeto do Projeto Individual de Investimento e os custos efetivamente realizados de um determinado Empreendimento Elegível é superior a 10% (dez por cento), deverá o Agente Fiduciário notificar a Emissora para que os recursos depositados na Conta de Liquidação, o valor proveniente da Conta de Liquidação aplicado em Investimentos Permitidos e respectivos rendimentos sejam utilizados para a amortização antecipada e compulsória do saldo devedor das Debêntures no limite do valor que exceder a variação de 10% (dez por cento) acima mencionada, sem prejuízo da obrigação da Emissora de, em caso de insuficiência de recursos de tais origens, utilizar outras fontes de recursos para amortização das Debêntures em até 10 (dez) dias contados da data da notificação prevista neste item.

4.14. Repactuação Programada

As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

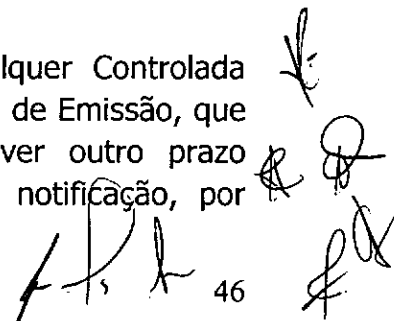
4.15. Vencimento Antecipado

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

4.15.1. O Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir, mediante notificação, por escrito, o imediato pagamento pela Emissora do Valor Nominal Total Atualizado das Debêntures, incluídos quaisquer encargos aplicáveis e demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, mediante carta protocolada ou carta com aviso de recebimento endereçado à sede da Emissora ("Notificação de Vencimento Antecipado"), na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses (qualquer dessas hipóteses, um "Evento de Inadimplemento"):

- (a) liquidação, dissolução, pedido de auto-falência ou de falência não elidido no prazo de 60 (sessenta) dias, decretação de falência ou de qualquer figura semelhante que venha a ser criada por lei, da Emissora, da Garantidora ou de qualquer Controlada Relevante;
- (b) propositura, pela Emissora, pela Garantidora ou por qualquer Controlada Relevante, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou ainda, ingresso, pela Emissora, pela Garantidora ou por qualquer Controlada Relevante, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (c) alienação, prestação de garantia a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens objeto dos Contratos de Garantia Real sem o consentimento prévio dos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário, salvo nos casos de constituição de ônus ou gravame em decorrência de determinação judicial;
- (d) cancelamento, revogação ou rescisão de quaisquer documentos referentes à oferta de Debêntures, sem a observância de seus termos;
- (e) sentença transitada em julgado prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a ilegalidade, nulidade ou inexecutibilidade de qualquer documento referente à presente oferta de Debêntures, inviabilizando a sua emissão ou o cumprimento de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão;
- (f) descumprimento, pela Emissora, pela Garantidora ou por qualquer Controlada Relevante, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão, que não seja sanado no prazo de 2 (dois) dias úteis (salvo se houver outro prazo especificamente estipulado nesta Escritura de Emissão) contados da notificação, por

46



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

escrito, encaminhada pelo Agente Fiduciário à Emissora e/ou à Garantidora e/ou Controlada Relevante, conforme o caso;

(g) protestos de títulos contra a Emissora ou Controlada Relevante, que não sejam sanados ou declarados ilegítimos no prazo de 30 (trinta) dias, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Emissora ou Controlada Relevante ou ainda se for validamente contestado em juízo, conforme o caso;

(h) descumprimento, pela Emissora ou por qualquer Controlada Relevante, de quaisquer obrigações não pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão, que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação, por escrito, encaminhada pelo Agente Fiduciário à Emissora, Garantidora ou Controlada Relevante, conforme o caso;

(i) descumprimento da obrigação de destinar os recursos captados por meio das Debêntures conforme estabelecido no item 3.4. desta Escritura de Emissão;

(j) inadimplemento, pela Emissora ou por qualquer Controlada Relevante de qualquer dívida ou obrigação financeira em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu contravalor em outras moedas, salvo se por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Emissora ou Controlada Relevante, conforme aplicável, ou se tal inadimplemento for sanado ou ainda se for validamente contestado em juízo, em quaisquer hipóteses, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de vencimento da obrigação;

(k) inadimplemento, pela Garantidora de qualquer dívida ou obrigação financeira em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ou seu contravalor em outras moedas, salvo se por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Garantidora, ou se tal inadimplemento for sanado ou ainda se for validamente contestado em juízo, em quaisquer hipóteses, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de vencimento da obrigação;

(l) as declarações e garantias prestadas pela Emissora, pela Garantidora ou por qualquer Controlada Relevante nesta Escritura de Emissão provarem-se falsas ou enganosas, ou ainda, substancialmente incorretas ou incompletas;

[Handwritten signatures and initials]
47

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

- (m) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora ou qualquer Controlada Relevante, em valor unitário ou agregado superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu contravalor em outras moedas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para o seu cumprimento;
- (n) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra reorganização societária da Emissora, desde que tais operações sejam realizadas mediante disposição de ativos relevantes, sem a prévia e expressa autorização dos titulares de Debêntures, observado o quorum de deliberação estabelecido nesta Escritura de Emissão;
- (o) alteração do objeto social da Emissora, de forma que a atividade principal da Emissora deixe de ser a exploração da atividade de engenharia civil e da indústria de construção civil e incorporação imobiliária;
- (p) transformação da Emissora em sociedade limitada;
- (q) redução do capital social da Emissora em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exceto se previamente autorizado pelos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário;
- (r) não atendimento aos índices indicados no item 6.1 (j), de acordo com os termos indicados no referido item;
- (s) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações e/ou licenças, inclusive ambientais, relevantes e cuja não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão resulte em efeito adverso relevante no regular exercício das atividades da Emissora e/ou das atividades de qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora ou Controladas Relevantes, conforme o caso, até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença;
- (t) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, sem prévia expressa anuência dos titulares de Debêntures, representados pelo Agente Fiduciário;

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

(u) considerando-se os prazos previstos nesta Escritura de Emissão e as hipóteses de amortização compulsória previstas no item 4.13, a incapacidade de atendimento do Percentual Garantido por Recebíveis e/ou da Cobertura Mínima não sanados em até 30 (trinta) dias de notificação enviada pelo Agente Fiduciário nesse sentido, observados os mecanismos previstos nesta Escritura de Emissão;

(v) cessação pela Emissora, por qualquer SPE (enquanto existirem ações e/ou quotas de emissão de tal SPE sujeitas ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) ou, durante a vigência da Fiança Corporativa, pela Garantidora, de suas atividades empresariais ou adoção das medidas societárias voltadas a sua liquidação ou dissolução;

(w) solicitação, pela Emissora, por qualquer SPE ou, durante a vigência da Fiança Corporativa, pela Garantidora, de moratória ou suspensão do pagamento ou reestruturação de suas dívidas a qualquer credor;

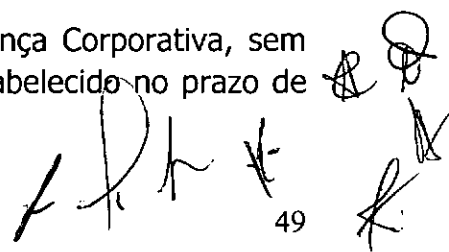
(x) sem a prévia anuência dos Debenturistas, alienação, cessão ou transferência de bens do ativo permanente das SPEs financiados pelas Debêntures, de modo individual ou agregado, cujo valor seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), cujo produto da alienação, cessão ou transferência dos ativos não seja utilizado para a quitação da parcela da dívida investida em tais ativos, observadas as particularidades do mecanismo do patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004. O valor de que trata este item será atualizado anualmente pelo IPCA, desde a Data de Emissão;

(y) vencimento antecipado de dívidas da Emissora, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(z) vencimento antecipado de dívidas das SPEs, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(aa) constituição e formalização das Garantias Reais, da Fiança Bancária ou da Fiança Corporativa em desacordo com os termos e prazos determinados nesta Escritura de Emissão;

(bb) declaração de nulidade de qualquer Garantia Real ou da Fiança Corporativa, sem que haja sua substituição, em montante igual ao originalmente estabelecido no prazo de



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

30 (trinta) dias contados da ciência da Emissora, conforme o caso, acerca da declaração de nulidade;

(cc) rebaixamento da classificação de risco da Emissão em mais de duas notas a partir da nota da Emissão prevista no item 3.9, salvo se a Emissora em até 30 (trinta) dias, apresentar novas garantias de forma a manter a classificação de risco da Emissão em, no mínimo, equivalente à classificação BB+ da Agência de Rating ou de outra agência que a suceder, garantias estas que deverão ser aprovadas pelos Debenturistas. Ao final dos 30 (trinta) dias iniciais, caso a referida classificação de risco não seja obtida, a Emissora terá 30 (trinta) dias adicionais, para resgatar e, conseqüentemente, cancelar, a totalidade das Debêntures pelo saldo do Valor Nominal Total, acrescido da Remuneração devida apurada conforme o item 4.12, calculada *pro rata temporis*, até a data do seu efetivo pagamento, utilizando-se o mesmo valor da última TR divulgada oficialmente, conforme o caso, sendo que o resgate a que se refere este inciso não será acrescido de prêmio ou penalidade de qualquer natureza;

(dd) pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, pela Emissora, sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(ee) alienação do controle, direto ou indireto, da Emissora ou das SPEs (enquanto existirem ações e/ou quotas de emissão de tais SPEs sujeitas ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) sem a prévia autorização, por escrito, dos Debenturistas, ressalvada a hipótese de reorganização societária em que os atuais acionistas controladores indiretos permaneçam como tais;

(ff) a inclusão, em acordo societário ou estatuto da Emissora, de dispositivo pelo qual seja exigido quorum especial para deliberação ou aprovação de matérias que limitem ou cerceiem o controle das SPEs pela Emissora ou o controle da Emissora, ou, ainda, a inclusão naqueles documentos, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes da Emissão;

(gg) acionamento de qualquer apólice da Emissora referente a qualquer Empreendimento Elegível em valor, individual ou agregado, acima de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) sem que os recursos obtidos com o acionamento de tais seguros sejam utilizados na amortização proporcional das Debêntures considerando-se o valor alocado ao Empreendimento Elegível em questão, ou sem que os recursos sejam utilizados

50

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

na finalização da construção de tal Empreendimento Elegível, mediante anuência de Debenturistas representando mais da metade das Debêntures e;

(hh) acionamento de qualquer apólice das SPEs financiadas pelas Debêntures em valor, individual ou agregado, acima de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) sem que os recursos obtidos com o acionamento de tais seguros sejam utilizados na amortização proporcional das Debêntures considerando-se o valor alocado ao Empreendimento Elegível em questão ou na finalização da construção do Empreendimento Elegível, mediante anuência de Debenturistas representando mais da metade das Debêntures.

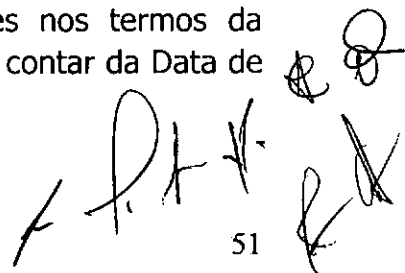
4.15.2. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento (exceto nos casos das alíneas (a), (c), (f) e (p) do item 4.15.1, em que o vencimento antecipado é automático), o Agente Fiduciário deverá, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Inadimplemento, (i) convocar Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures; e (ii) comunicar a Emissora a respeito do referido Evento de Inadimplemento.

4.15.3. Caso, em sendo convocada a Assembléia Geral de Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, esta não venha a se realizar, ou caso a Assembléia Geral de Debenturistas se realize e não haja, respeitada a forma de convocação, quorum para deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do saldo do Valor Nominal Total Atualizado até a data do efetivo pagamento.

4.15.4. Caso os titulares de Debêntures, na Assembléia Geral de Debenturistas convocada pelo Agente Fiduciário nos termos do item 4.15.2, decidam pelo vencimento antecipado da Debênture, o Agente Fiduciário terá até 3 (três) dias úteis para comunicar a Emissora dessa decisão, mediante carta protocolada. Na data em que a Emissora receber referida comunicação será considerado oficializado o vencimento antecipado das Debêntures e, a partir de tal data a Emissora terá 2 (dois) dias úteis para pagar os valores indicados no item 4.15.3.

4.16. Resgate Antecipado

4.16.1. A Emissora poderá resgatar antecipadamente as Debêntures nos termos da legislação aplicável, a qualquer tempo, a partir do 30º (trigésimo) dia a contar da Data de Emissão, de acordo com o seguinte procedimento:



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

(i) notificação enviada pela Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ao Agente Fiduciário e aos titulares de Debêntures, contendo a data e o procedimento de resgate;

(ii) o resgate antecipado, total ou parcial, será feito por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente, diminuída a parcela que já tenha sido amortizada na data do resgate, acrescido do valor da Remuneração das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente devida até a data do resgate; e

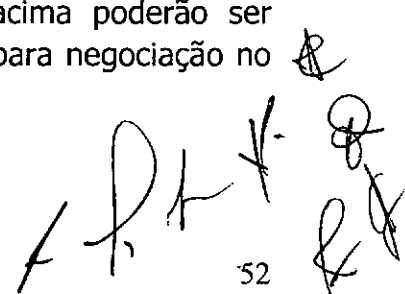
(iii) no caso de resgate antecipado parcial, este se realizará mediante sorteio, nos termos do parágrafo 1º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, dispensado caso haja apenas um Debenturista.

4.16.2. Na hipótese de resgate antecipado durante o Período de Carência, deverá a Emissora pagar aos titulares de Debêntures, adicionalmente ao previsto no item 4.16.1 (ii), o valor correspondente ao percentual de:

- i. 3% (três por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas do 1º (primeiro) ao 12º (décimo segundo) mês após a Data de Emissão;
- ii. 2% (dois por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas do 13º (décimo terceiro) ao 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão;
- iii. 1% (um por cento) sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures a serem resgatadas do 25º (vigésimo quinto) ao 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão;

4.16.3. Na hipótese de resgate antecipado após o Período de Carência, deverá a Emissora pagar apenas o previsto no item 4.16.1 (ii), sem qualquer acréscimo de prêmio ou penalidade de qualquer natureza.

4.16.4. As Debêntures objeto do procedimento descrito no item acima poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da Emissora ou ser colocadas para negociação no mercado, observada a regulamentação em vigor.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

4.16.5. Fica definido que qualquer que seja o critério acima, o resgate antecipado parcial deverá ser realizado, para as Debêntures registradas no SND, conforme procedimentos adotados pela CETIP, por meio de "operação de compra e de venda definitiva no mercado secundário", sendo que todas as etapas desse processo, de 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 evento parcial, não haverá a necessidade de ajuste à presente Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade.

4.16.6. A CETIP deverá ser comunicada da realização de resgate antecipado total com no mínimo 1 (um) dia útil de antecedência da data estipulada para sua realização.

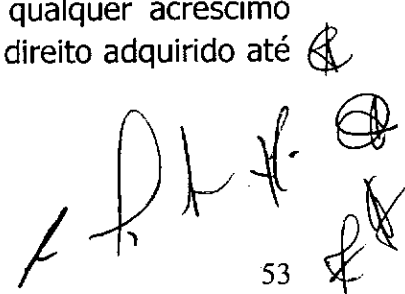
4.17. Multa e Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração devida nos termos desta Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo e em adição à Remuneração, ambos incidentes sobre as quantias em atraso desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Além disso, fica a Emissora obrigada a arcar com as eventuais despesas incorridas para a cobrança dos referidos valores em atraso.

4.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

Sem prejuízo do disposto no item 4.17., o não comparecimento dos titulares de Debêntures para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes assegurado, todavia, o direito adquirido até a data do respectivo vencimento.

4.19. Local de Pagamento



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora através da CETIP, conforme as Debêntures estejam custodiadas junto à CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas junto à CETIP terão os seus pagamentos realizados junto ao Agente Escriurador.

4.20. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, até o primeiro dia útil subsequente, se o respectivo vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo.

4.21. Publicidade

Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos titulares de Debêntures, a critério razoável da Emissora, em comum acordo com o Agente Fiduciário, deverão ser publicados sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal DCI, edição nacional, utilizados pela Emissora para efetuar as publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações. A publicação do referido Aviso poderá ser substituída por correspondência registrada entregue a todos os titulares de Debêntures e ao Agente Fiduciário.

4.22. Imunidade Tributária

Caso qualquer titular de Debêntures goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, referido titular de Debêntures deverá encaminhar ao Banco Mandatário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento do pagamento referente às Debêntures, documentação comprobatória da referida imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado de seu pagamento os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor. Em caso de alteração posterior dessa condição, os titulares de Debêntures deverão comunicar ao Banco Mandatário no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento do pagamento referente às Debêntures, com a documentação comprobatória de tal alteração.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

CLÁUSULA QUINTA – DA MOVIMENTAÇÃO DAS CONTAS VINCULADAS

5.1. Contas Vinculadas

5.1.1. Cada uma das Contas Vinculadas, incluindo a Conta de Liquidação, as Contas Centralizadoras e a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, será utilizada e administrada de acordo com a sua finalidade, seguindo os procedimentos indicados nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

5.2. Conta de Liquidação

5.2.1. A Conta de Liquidação, identificada no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, aberta em nome da Emissora junto ao Banco Depositário, tem como função exclusiva receber o depósito dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures, os quais serão aplicados nos Investimentos Permitidos nos termos do item 5.2.6.

5.2.2. A transferência dos recursos depositados na Conta de Liquidação e/ou dos montantes provenientes da Conta de Liquidação mantidos em Investimentos Permitidos para a Conta de Livre Movimentação observará as regras descritas no item 3.5. desta Escritura de Emissão e o Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

5.2.3. A Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário, nos termos e nas condições estabelecidos no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, com cópia ao Banco Depositário, informando o montante de cada Parcela Inicial ou Parcela Adicional que pretende que seja liberado, devendo ser observado o valor mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Parcela Inicial ou Parcela Adicional, incluindo em tal notificação declaração do uso pretendido dos recursos, além da documentação necessária, a critério do Agente Fiduciário, para que seja possível determinar se as condições indicadas nos itens 3.5.2. e 3.5.3. foram atendidas ("Notificação de Solicitação de Liberação").

5.2.4. Caberá ao Agente Fiduciário determinar no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da Notificação de Solicitação de Liberação, se as condições indicadas nos itens 3.5.2. e 3.5.3. foram satisfeitas e autorizar a transferência dos recursos da Conta de Liquidação e/ou dos Investimentos Permitidos para a Conta de Livre Movimentação.

5.2.5. Nos termos do item 3.4.1.2., os recursos transferidos para a Conta de Livre Movimentação poderão ser transferidos pela Emissora para as SPEs (i) a título de aumento

16
55

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

do capital social das SPEs; ou, a critério da Emissora, (ii) por meio de Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias.

5.2.6. Os recursos mantidos na Conta de Liquidação deverão permanecer aplicados nos Investimentos Permitidos até a data de sua efetiva transferência para a Conta de Livre Movimentação nos termos desta Escritura de Emissão, devendo os rendimentos líquidos dos Investimentos Permitidos serem direcionados diretamente para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data em que algum pagamento for devido.

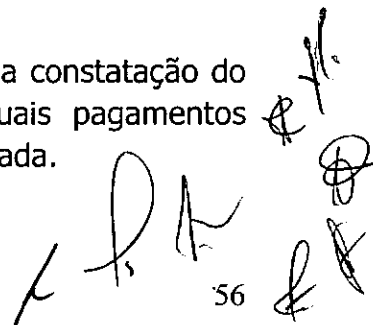
5.3. Contas Centralizadoras

5.3.1. Observado o disposto nos itens 5.3.2 a 5.3.3, as Contas Centralizadoras, identificadas no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, abertas em nome da Emissora e de cada SPE junto ao Banco Depositário, têm como função exclusiva receber, diretamente, todas as quantias devidas à Emissora e às SPEs por adquirentes das unidades imobiliárias originadoras de Recebíveis cedidos fiduciariamente aos titulares de Debêntures nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Créditos, bem como todas as quantias provenientes das cessões para terceiros dos Recebíveis Performados, nos termos desta Escritura de Emissão.

5.3.2. Com exceção dos pagamentos relativos a (i) Recebíveis Associativos que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis, (ii) Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis e (iii) Recebíveis decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH, todos os pagamentos relativos aos Recebíveis cedidos fiduciariamente aos titulares de Debêntures nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Créditos deverão ser realizados em moeda corrente nacional exclusivamente nas Contas Centralizadoras.

5.3.2.1. Os pagamentos relativos a Recebíveis que não tenham sido cedidos fiduciariamente aos titulares de Debêntures nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito poderão ser realizados em qualquer conta bancária, a critério da Emissora e/ou da SPE, conforme o caso.

5.3.2.2. A Emissora deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da constatação do erro, redirecionar e/ou fazer com que as SPEs redirecionem eventuais pagamentos efetuados por engano de forma ou em conta diversa daquela aqui estipulada.

 56

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

5.3.3. Desde que, a critério do Agente Fiduciário, nenhum Evento de Inadimplemento tenha ocorrido ou tenha ocorrido e tenha sido plenamente sanado, e desde que, a critério do Agente Fiduciário, os critérios para o cumprimento do Percentual Garantido por Recebíveis e da Cobertura Mínima sejam observados, as seguintes regras deverão ser observadas com relação às quantias arrecadadas nas Contas Centralizadoras e aplicadas em Investimentos Permitidos:

(a) até o 5º (quinto) dia útil de cada mês que anteceder em 6 (seis) meses cada Data de Pagamento de Remuneração e/ou Data de Pagamento de Principal, conforme o caso, o Agente Fiduciário deverá calcular e informar à Emissora o saldo da diferença entre (i) o valor da Remuneração estimada devida pela Emissora na Data de Pagamento de Remuneração subsequente e/ou o valor da amortização do principal devida pela Emissora na Data de Pagamento de Principal subsequente; e (ii) o valor dos rendimentos líquidos dos Investimentos Permitidos detidos pela Emissora;

(b) até o 30º (trigésimo) mês após a Data de Emissão, as quantias arrecadas nas Contas Centralizadoras e/ou os montantes provenientes das Contas Centralizadoras aplicados em Investimentos Permitidos serão mensalmente transferidos para a Conta de Livre Movimentação, desde que, considerando-se os prazos previstos nesta Escritura de Emissão, o Percentual Garantido por Recebíveis e a Cobertura Mínima continuem satisfeitos mesmo após a respectiva transferência de recursos e que nenhum Evento de Inadimplemento tenha ocorrido ou tenha ocorrido e tenha sido plenamente sanado, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão, e desde que, conforme o caso, sejam satisfeitas as condições previstas nos itens 3.5.2 e 3.5.3; e

(c) do 31º (trigésimo primeiro) mês da Data de Emissão em diante, uma vez transferido o valor mencionado no item (a) acima para a Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, eventual saldo remanescente nas Contas Centralizadoras e/ou montantes provenientes das Contas Centralizadoras aplicados em Investimentos Permitidos serão mensalmente transferidos, até a Data de Pagamento de Remuneração e Data de Pagamento de Principal, para a Conta de Livre Movimentação, desde que, considerando-se os prazos previstos nesta Escritura de Emissão, o Percentual Garantido por Recebíveis e a Cobertura Mínima continuem satisfeitos mesmo após a respectiva transferência de recursos e que nenhum Evento de Inadimplemento tenha ocorrido ou tenha ocorrido e tenha sido plenamente sanado, de acordo com os termos desta Escritura de Emissão, e desde que, conforme o caso, sejam satisfeitas as condições previstas nos itens 3.5.2 e 3.5.3, sendo que este procedimento se repetirá sucessivamente após cada Data de Pagamento de Remuneração e Data de Pagamento de Principal.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

5.3.4. Os recursos serão transferidos pelas SPEs para a Emissora, das Contas Centralizadoras para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, (i) a título de distribuição de dividendos; ou, a critério da SPE em questão, (ii) a título de pagamento do(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias.

5.3.5. Desde que não tenham ocorrido Eventos de Inadimplemento, a Emissora e as SPEs poderão efetuar cessão de Recebíveis Performados para terceiros, em condições de mercado, desde que os recursos oriundos da cessão sejam depositados pelo terceiro diretamente na respectiva Conta Centralizadora. Observadas essas condições, o Agente Fiduciário poderá autorizar a liberação da cessão fiduciária incidente sobre referidos Recebíveis Performados.

5.4. Conta de Pagamento do Serviço da Dívida

5.4.1. A Conta de Pagamento de Serviço da Dívida, identificada no Contrato de Administração de Contas Vinculadas, aberta em nome da Emissora junto ao Banco Depositário, tem como função exclusiva receber o depósito dos valores referentes ao pagamento do Serviço da Dívida, nos termos e condições estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

5.4.2. A Emissora deverá assegurar que a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida disponha de recursos suficientes para o pagamento de Serviço da Dívida com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data em que o pagamento for devido.

5.4.2.1. Se por qualquer motivo a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida não dispuser de fundos suficientes necessários ao pagamento do Serviço da Dívida em determinada Data de Pagamento de Remuneração ou Data de Pagamento de Principal, conforme o caso, e não houver saldo nas Contas Centralizadoras e/ou montantes suficientes provenientes das Contas Centralizadoras aplicados em Investimentos Permitidos para tal fim, a Emissora deverá, após notificada pelo Agente Fiduciário, providenciar diretamente o imediato depósito das quantias necessárias ao pagamento devido na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida.

5.4.2.2. Enquanto não necessários às destinações previstas nesta Escritura de Emissão, os recursos mantidos nas Contas Centralizadoras e na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observados os termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ativos Financeiros, devendo

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

os rendimentos líquidos dos Investimentos Permitidos serem direcionados diretamente para a Conta de Pagamento do Serviço da Dívida, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data em que algum pagamento for devido.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

6.1. Obrigações Adicionais.

A Emissora, diretamente e/ou por meio das SPEs, está adicionalmente obrigada a:

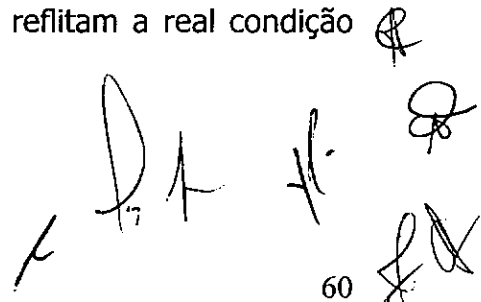
(a) Fornecer ao Agente Fiduciário:

- (i) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, e cópia de suas informações anuais. As informações referidas neste inciso deverão ser acompanhadas de relatório demonstrando a apuração dos índices financeiros previstos na alínea (j) do item 6.1., explicitando as rubricas necessárias à sua apuração, bem como de declaração da Emissora atestando o cumprimento das disposições constantes desta Escritura de Emissão;
- (ii) dentro de 10 (dez) dias úteis, qualquer informação que, razoavelmente, venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário, a fim de que este possa cumprir as suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e da Instrução CVM n.º 28/83;
- (iii) na mesma data da publicação ou postagem, as informações veiculadas na forma prevista no item 4.21.;
- (iv) avisos aos titulares de Debêntures, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos titulares de Debêntures, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que forem (ou deversem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
- (v) desde que seja do seu conhecimento, informações sobre qualquer descumprimento não sanado, de natureza pecuniária ou não, de quaisquer cláusulas, termos ou condições desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

(dez) dias úteis, contados da data do descumprimento, sem prejuízo do disposto na alínea (c) abaixo;

- (vi) em até 10 (dez) dias úteis da respectiva solicitação, qualquer informação relevante para a Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada;
 - (vii) em até 10 (dez) dias úteis após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em efeito relevante adverso aos negócios, à situação financeira e ao resultado das operações da Emissora; e
 - (viii) todos os demais documentos e informações que a Emissora, nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão, se comprometeu a enviar ao Agente Fiduciário;
- (b) convocar, nos termos da Cláusula Sétima, Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre quaisquer matérias que, direta ou indiretamente, se relacionem com a Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
 - (c) informar o Agente Fiduciário imediatamente sobre a ocorrência de qualquer evento previsto no item 4.15.1. desta Escritura de Emissão;
 - (d) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
 - (e) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
 - (f) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora que (i) impossibilite ou dificulte de forma relevante o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora não mais reflitam a real condição econômica e financeira da Emissora;

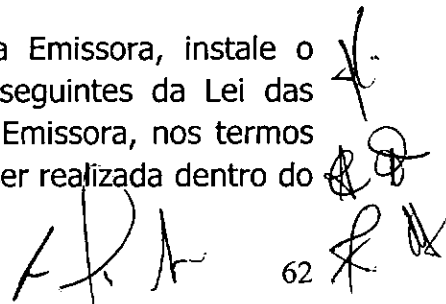
Handwritten signatures and initials, including a large 'D' and 'H' and a signature that appears to be 'H. 98'.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

- (g) manter seus bens e ativos devidamente segurados e fazer com que suas Controladas Relevantes mantenham seus bens e ativos adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (h) defender os Recebíveis contra quaisquer reivindicações de terceiros ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a sua realização e efetivo recebimento;
- (i) registrar todos os Contratos de Garantia Real nos registros competentes, fornecendo evidência satisfatória ao Agente Fiduciário, bem como praticar todos os demais atos, firmar todos os documentos e realizar todos os registros adicionais porventura requeridos pelo Agente Fiduciário com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exequibilidade e solidez das garantias prestadas;
- (j) a partir das demonstrações financeiras relativas ao final do primeiro semestre de 2010, atender aos índices calculados conforme fórmulas abaixo, apurados semestralmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora para cada semestre, de acordo com a prática contábil aprovada pela Resolução do Conselho Federal de Contabilidade nº 963/03:
 - i. $(\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS} + \text{Imóveis a Pagar}) / \text{Patrimônio Líquido} \leq 1,00$.
 - ii. $(\text{Contas a Receber} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Imóveis a Comercializar}) / (\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custos e Despesas Operacionais a Apropriar}) \geq 1,3 \text{ ou } < 0$;
 - iii. $\text{EBIT} / \text{Despesa Financeira Líquida} \geq 1,5 \text{ ou } \leq 0$, observado que o EBIT deverá ser positivo.
- (k) comparecer a Assembléias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;
- (l) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu Estatuto Social e com esta Escritura de Emissão, com o contrato de distribuição pública das Debêntures a ser celebrado com o Coordenador Líder ou com qualquer outro documento relacionado à Oferta Restrita, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os titulares de Debêntures;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

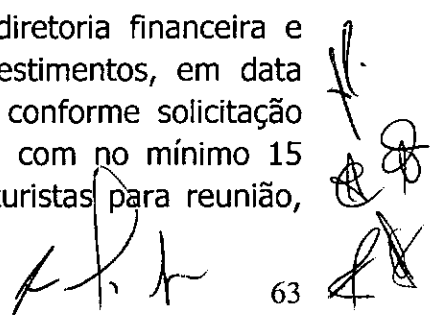
- (m) salvo nos casos em que, de boa fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (n) manter contratado, durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o Banco Mandatário, Agente Escriturador, o Agente Fiduciário, o Agente de Avaliação, a Empresa de Engenharia e o sistema de negociação no mercado secundário SND;
- (o) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão;
- (p) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (q) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em circulação, as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
- (r) contratar a Agência de Rating para atribuir classificação de risco às Debêntures, obrigando-se, a partir de referida contratação, a: (i) manter contratada, durante todo o prazo de vigência das Debêntures, a Agência de Rating para que esta divulgue relatório com periodicidade, no mínimo, anual; (ii) manter atualizada, pelo menos anualmente e enquanto houver Debêntures em circulação, a classificação de risco que venha a ser atribuída às Debêntures; (iii) entregar ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco das Debêntures no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento; e (iv) comunicar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias úteis, qualquer alteração da classificação de risco atribuída às Debêntures;
- (s) assegurar que a Garantidora, na qualidade de acionista da Emissora, instale o Conselho Fiscal da Emissora, nos termos do artigo 161 e seguintes da Lei das Sociedades Anônimas, em Assembléia Geral de Acionistas da Emissora, nos termos do artigo 121 e seguintes da Lei das Sociedades Anônimas, a ser realizada dentro do

 62

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

prazo legal, sob pena de não liberação de recursos previstos nesta Escritura de Emissão, e assegurar que Garantidora mantenha o Conselho Fiscal instalado enquanto houver saldo devedor das Debêntures, devendo o Conselho Fiscal, a qualquer tempo, contar com, no mínimo, 01 (um) membro e seu suplente indicados pelos Debenturistas, sendo que a Emissora terá poder de veto sobre o(s) nome(s) do membro e/ou de seu suplente indicados pelos Debenturistas. No caso de veto, os Debenturistas deverão indicar novos nomes para o Conselho Fiscal;

- (t) permitir a ampla inspeção das obras dos Projetos Individuais de Investimento por parte do Agente Fiduciário ou de prestador de serviço por este indicado, bem como de desenhos, especificações ou quaisquer outros documentos técnicos que estejam diretamente ligados aos Empreendimentos Elegíveis;
- (u) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e dar ao Agente Fiduciário acesso irrestrito: 1) a todo e qualquer relatório do auditor independente que tenham recebido; e 2) aos livros e aos demais registros contábeis, quando requerido pelos Debenturistas;
- (v) tomar todas as medidas necessárias para preservar todos os seus direitos, títulos de propriedade, licenças (inclusive licenças ambientais) e ativos essencialmente necessários para continuar conduzindo seus negócios e os negócios de suas controladas dentro do respectivo objeto social;
- (w) observar os limites de emissão de debêntures previstos no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (x) cumprir, em todos os aspectos relevantes, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (y) responder pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações diretamente prestadas nesta Escritura de Emissão;
- (z) providenciar a realização de reuniões trimestrais entre sua diretoria financeira e operacional e os Debenturistas sobre o andamento dos investimentos, em data acordada mutuamente entre a Emissora e os Debenturistas, conforme solicitação prévia dos Debenturistas, mediante o envio de comunicação, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data proposta pelos Debenturistas para reunião,



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

sendo certo que deve ser lavrada ata desta reunião e a mesma deve ser remetida para conhecimento do Agente Fiduciário;

- (aa) manter-se adimplente com relação a todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles tributos que sejam contestados de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (bb) zelar para que suas demonstrações financeiras e registros contábeis não contenham qualquer informação incorreta ou falsa ou omitam qualquer informação relevante que deva ser divulgada de acordo com disposições legais e regulamentares em vigor;
- (cc) não participar de, ou realizar, qualquer operação com partes relacionadas que não seja realizada em condições estritamente comutativas e compatíveis com os parâmetros de mercado;
- (dd) utilizar e fazer com que as SPEs utilizem os recursos obtidos com a Emissão exclusivamente nos termos do item 3.4.1;
- (ee) cumprir e fazer com que as SPEs cumpram, o cronograma de execução de obra de cada um dos Empreendimentos Elegíveis de modo a não ocorrer atrasos superiores a 20% (vinte por cento) em cada data de medição ou 90 (noventa) dias em relação à respectiva data prevista para a conclusão da obra, ressalvados atrasos decorrentes de casos fortuitos e força maior ou a aprovação de novo cronograma físico-financeiro, nos termos do item 6.2.2;
- (ff) notificar todos os clientes devedores dos Recebíveis dados em garantia acerca da cessão fiduciária instituída conforme previsto no item 4.6.5, de modo que o pagamento seja feito ou direcionado exclusivamente para as Contas Centralizadoras, em forma a ser acordada no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito;
- (gg) observado o disposto no item 5.3.2, assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para as Contas Centralizadoras, e nelas prontamente depositar qualquer valor relativo a Recebíveis que, por engano ou qualquer outra razão, não tenha sido pago nas Contas Centralizadoras;
- (hh) contratar e manter contratada durante a vigência da emissão, Empresa de Engenharia apta para realizar as medições do cronograma físico de obras dos

fl.
64

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

empreendimentos com a finalidade de serem emitidos laudos contendo as informações necessárias para que o Agente Fiduciário possa cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

- (ii) na hipótese dos Debenturistas resolverem registrar as Debêntures para negociação ou distribuição secundária, cooperar no que for necessário para elaboração de um prospecto nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, devendo a Emissora assumir todas as despesas relacionadas à confecção de tal prospecto, bem como as outras providências relacionadas aos registros aqui referidos, tais como taxas de CVM, CETIP, ANBID, BM&FBovespa, honorários de assessores legais, de banco coordenador, publicações, anúncios e demais despesas relacionadas ao registro;
- (jj) apresentar aos Debenturistas, por intermédio do Agente Fiduciário, os documentos e informações adicionais por estes solicitados para fins de verificação do atendimento da finalidade da aplicação dos recursos das Debêntures, observados os termos desta Escritura de Emissão; e
- (kk) realizar e fazer com que as SPEs realizem transferência de recursos entre as Contas Vinculadas exclusivamente de acordo com os termos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

6.2. A Emissora poderá alterar os cronogramas físico-financeiro das obras dos Empreendimentos Elegíveis, incluindo as Datas de Medição e a Data Prevista de Conclusão de Obra de quaisquer dos Empreendimentos Elegíveis, desde que previamente autorizada pelo Agente Fiduciário, autorização esta que não será negada: (i) na hipótese de ajustes de até 20% (vinte por cento) no cronograma físico-financeiro, desde que a Emissora apresente justificativa detalhando a necessidade do ajuste; (ii) na hipótese da variação acumulada do INCC dos últimos 12 (doze) meses superar 5% (cinco por cento); (iii) na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou força maior que torne total ou parcialmente impossível o pontual e fiel cumprimento do previsto nos respectivos Projetos Individuais de Investimento; (iv) sem limitar a generalidade do item anterior, caso ocorra qualquer evento fora do controle das partes, cuja ocorrência, ou cujas consequências a Emissora não possa prever na data da elaboração dos Projetos Individuais de Investimento e que torne total ou parcialmente impossível o pontual e fiel cumprimento do previsto nos respectivos Projetos Individuais de Investimento, tais como: (a) quaisquer eventos inesperados causados pelo homem, tais como guerras, sabotagens, bloqueios militares, revoltas, motins, embargos, repressões, comoções civis ou outros atos de inimigos públicos, greve patronal ou outra perturbação industrial ou trabalhista de âmbito nacional

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

ou regional, ou a promulgação, extinção ou alteração da legislação aplicável; ou (b) quaisquer atos da natureza, tais como tempestades, inundações, deslizamentos de terra, raios, terremotos ou outros abalos sísmicos.

6.2.1. O ajuste nos cronogramas físico-financeiro mencionado no item 6.2 acima deve ser limitado ao necessário para adaptar os Projetos Individuais de Investimento às novas circunstâncias e alterações.

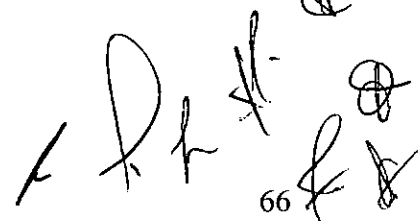
6.2.2. A Emissora poderá propor a alteração dos cronogramas físico-financeiros das obras dos Empreendimentos Elegíveis à Assembléia Geral de Debenturistas na hipótese de ajustes superiores a 20% (vinte por cento) no cronograma físico-financeiro.

6.3. Despesas.

As despesas a que se refere a alínea (o) do item 6.1. compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (b) extração de certidões;
- (c) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, sendo que os valores relativos a essas despesas estarão limitados àqueles usualmente incorridos pela Emissora em relação aos seus próprios empregados, para suas viagens e hospedagem; e
- (d) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser necessários, desde que razoáveis, na hipótese de ocorrerem omissões e/ou obscuridades relacionadas às informações pertinentes aos estritos interesses dos titulares de Debêntures.

6.3.1. O crédito do Agente Fiduciário, despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos titulares de Debêntures, que não tenham sido pagas na forma da alínea (o) do item 6.1., serão acrescidas à dívida da Emissora, preferindo às Debêntures na ordem de pagamento.


66

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

6.3.2. Em caso de inadimplência da Emissora por prazo superior a 60 (sessenta) dias, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares de Debêntures deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares de Debêntures e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares de Debêntures incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário no exercício de suas funções ou, ainda, que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros enquanto representante dos titulares de Debêntures. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares de Debêntures, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

6.4. Obrigações Especiais.

Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09:

- (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras do exercício, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358/02, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;

[Handwritten signatures and initials]
67

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer "Fato Relevante", conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM n.º 358/02, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador Líder; e
- (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM e pela CETIP.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

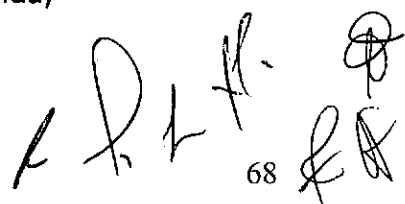
7.1. Nomeação.

A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, acima qualificado, que, por meio deste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e da presente Escritura de Emissão, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de Debêntures.

7.2. Declarações.

O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara sob as penas da lei, que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) conhece e aceita integralmente esta Escritura de Emissão, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e aqueles previstos no respectivo Estatuto Social necessários para tanto;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;


68

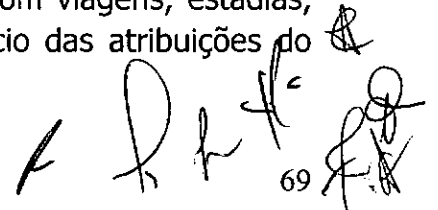
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução da CVM n.º 28/83;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil n.º 1.832, de 31 de outubro de 1990; e
- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão.

7.3. Remuneração.

Será devida pela Emissora ao Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- (a) parcelas trimestrais no valor de R\$7.000,00 (sete mil reais) cada uma ("Remuneração do Agente Fiduciário"), sendo devida a 1ª parcela na data da assinatura desta Escritura de Emissão e as demais parcelas na mesma data dos trimestres subsequentes;
- (b) a Remuneração do Agente Fiduciário prevista acima será devida até o vencimento, resgate ou cancelamento das Debêntures e mesmo após o seu vencimento, resgate ou cancelamento na hipótese de atuação do Agente Fiduciário na cobrança de eventuais inadimplências relativas às Debêntures não sanadas pela Emissora.
- (c) as parcelas referentes à Remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, pela variação acumulada do IGP-M, ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão e até as datas de pagamento de cada parcela referente à Remuneração do Agente Fiduciário, *calculadas pro-rata die*.
- (d) a Remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas com viagens, estadias, publicações honorários advocatícios necessários aos exercício das atribuições do


69

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

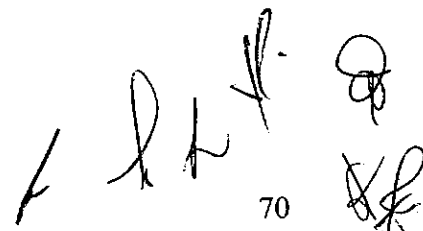
Agente Fiduciário, as quais serão reembolsadas pela Emissora de acordo com o disposto no item 6.3 acima.

- (e) as parcelas referentes à Remuneração do Agente Fiduciário serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros que venham a incidir sobre referida remuneração, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- (f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da Remuneração do Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento).

7.4. Deveres.

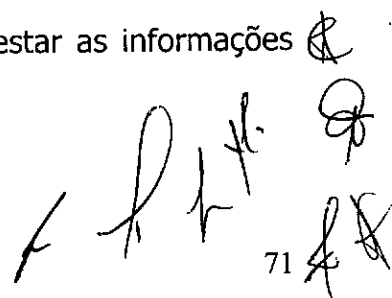
Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM ou nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- (a) proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (b) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (c) conservar, em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (d) verificar a observância pela Emissora do limite de emissão previsto no artigo 60 da Lei das Sociedades por Ações;
- (e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;



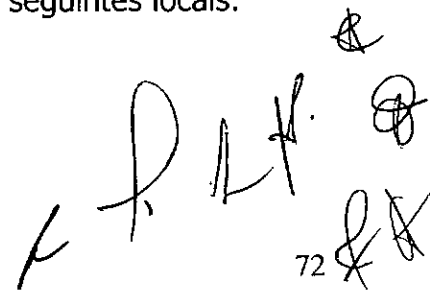
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

- (f) promover, caso a Emissora não o faça, o registro desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCESP, hipótese em que a Emissora deverá fornecer as informações e documentos necessários ao referido registro;
- (g) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de Debêntures acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (h) verificar a regularidade das garantias objeto dos Contratos de Garantia Real, bem como o valor das garantias objeto dos Contratos de Garantia Real, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (i) examinar proposta de substituição e/ou liberação das garantias objeto dos Contratos de Garantia Real, manifestando sua expressa e justificada concordância, nos termos dos Contratos de Garantia Real;
- (j) intimar a Emissora a reforçar as garantias objeto dos Contratos de Garantia Real, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, nos termos dos Contratos de Garantia Real;
- (k) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis estaduais (incluindo falências, recuperações judiciais e execuções fiscais), distribuidores federais, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora, bem como das demais comarcas em que a Emissora exerça suas atividades;
- (l) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, cujos custos deverão ser arcados pela Emissora;
- (m) convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (n) comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;


71

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

- (o) elaborar relatórios destinados aos titulares de Debêntures, nos termos do artigo 68, parágrafo primeiro, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
 - (i) eventual omissão ou incorreção de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - (ii) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
 - (iv) posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - (v) resgate, amortização e pagamentos de Remuneração realizados no período, bem como repactuação, aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração;
 - (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;
 - (ix) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão;
- (p) disponibilizar o relatório a que se refere a alínea (o) acima aos titulares de Debêntures dentro dos quatro meses contados do encerramento do exercício social da Emissora. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
 - (i) na sede da Emissora;
 - (ii) na sede do Agente Fiduciário;

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

- (iii) na CVM;
- (iv) na CETIP; e
- (v) na sede do Coordenador Líder;
- (q) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos titulares de Debêntures que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados na alínea anterior;
- (r) manter atualizado o endereço dos titulares de Debêntures, mediante, inclusive, solicitação de informações à Emissora, ao Banco Mandatário e à CETIP;
- (s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (t) notificar os titulares de Debêntures, se possível individualmente, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis da ocorrência do evento, a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora de obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores informações. Comunicação de igual teor deverá ser enviada à CVM e à CETIP;
- (u) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (v) acompanhar, calcular e apurar os índices financeiros previstos na alínea (j) do item 6.1, na periodicidade prevista nesta Escritura de Emissão;
- (w) aprovar o conteúdo de cada Projeto Individual de Investimento apresentado pela Emissora;
- (x) contratar Empresa de Engenharia que (i) auxiliará o Agente Fiduciário na análise dos Projetos Individuais de Investimento a fim de confirmar se o referido documento contempla empreendimento imobiliário que observa os Critérios de Elegibilidade Para Empreendimentos; (ii) executará as medições e atestará a evolução física de cada obra e o Avanço Mínimo; e (iii) auxiliará o Agente Fiduciário na verificação da variação entre os Custos de Produção objeto dos Projetos Individuais de

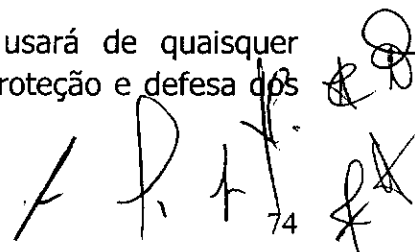
INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Investimento e os custos efetivamente realizados para cada Empreendimento Elegível;

- (y) verificar e validar as etapas dos respectivos cronogramas de evolução física de cada obra, conforme Projetos Individuais de Investimento e com base nos relatórios a serem emitidos pela Empresa de Engenharia a ser contratada para este fim;
- (z) com assessoria da Empresa de Engenharia, verificar o Custo de Produção e a variação entre os custos totais orçados e os efetivamente realizados para cada Empreendimento Elegível, nos termos do item 3.4.4., realizando tal aferição por amostragem em pelo menos 10% (dez por cento) dos Empreendimentos Elegíveis;
- (aa) verificar o atendimento das condições para a liberação de recursos depositados na Conta de Liquidação, conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas;
- (bb) verificar o atendimento das condições para a liberação de recursos e movimentação das Contas Centralizadoras, conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão e no Contrato de Administração de Contas Vinculadas;
- (cc) verificar a observância do Percentual Garantido por Recebíveis, da Cobertura Mínima e solicitar à Emissora todas as informações necessárias para tanto na periodicidade prevista nesta Escritura de Emissão;
- (dd) caso necessário, após a verificação prevista no item (cc) acima, determinar à Emissora a prestação de novas garantias e o aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito. Nesse caso, deverá o Agente Fiduciário assegurar a devida formalização e registro do referido aditamento; e
- (ee) autorizar a liberação da cessão fiduciária incidente sobre os Recebíveis regularmente cedidos a terceiros nos termos autorizados por esta Escritura de Emissão e pelo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito.

7.5. Atribuições Específicas.

Sem prejuízo do disposto no item 4.15., o Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos

 74

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

interesses da comunhão dos titulares de Debêntures na realização de seus créditos, devendo, se configurado(s) Evento(s) de Inadimplemento:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) executar as garantias objeto dos Contratos de Garantia Real aplicando o produto no pagamento aos titulares de Debêntures;
- (c) requerer a falência da Emissora, nos termos da legislação aplicável;
- (d) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos titulares de Debêntures; e
- (e) representar os titulares de Debêntures em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

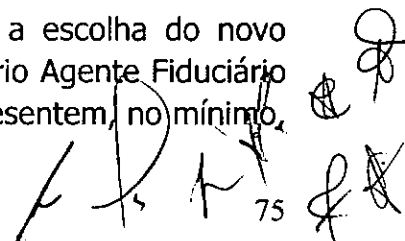
7.5.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a), (b), (c) e (d) acima se, convocada a Assembléia Geral de Debenturistas, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade das Debêntures em circulação, bastando, porém, a deliberação por titulares de Debêntures que representem a maioria das Debêntures em circulação quando tal hipótese se referir ao disposto na alínea (e) acima.

7.6. Investidura.

O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura da presente Escritura de Emissão até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas.

7.7. Substituição.

Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contado do evento que a determinar, Assembléia Geral de Debenturistas para a escolha do novo agente fiduciário da Emissão, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo,


75

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 5 (cinco) dias úteis antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar-la, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão. A substituição não implicará em remuneração ao novo agente fiduciário superior à remuneração avençada nesta Escritura de Emissão.

7.7.1. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos titulares de Debêntures, solicitando sua substituição.

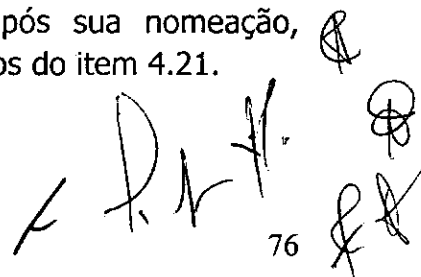
7.7.2. É facultado aos titulares de Debêntures, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembléia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, nos termos desta Escritura de Emissão.

7.7.3. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, o substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela trimestral devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembléia Geral de Debenturistas.

7.7.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 9º da Instrução CVM n.º 28/83, conforme o caso, e eventuais normas posteriores.

7.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão, que deverá ser registrado na JUCESP junto com a presente.

7.7.5.1. O agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos titulares de Debêntures em forma de aviso nos termos do item 4.21.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

7.7.5.2. O agente fiduciário substituto exercerá suas funções a partir da data em que for celebrado o correspondente aditamento à Escritura de Emissão, inclusive, até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas.

7.7.6. Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

CLÁUSULA OITAVA – DA ASSEMBLÉIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. Os titulares de Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia Geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares de Debêntures.

8.2. A Assembléia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, ou pela CVM.

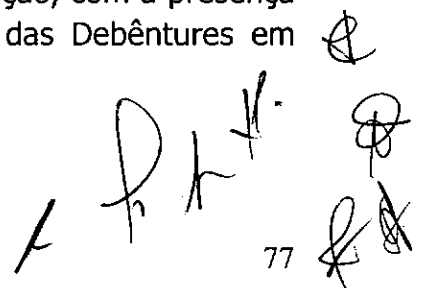
8.3. Aplicar-se-á à Assembléia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

8.3.1. A presidência da Assembléia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito pelos demais titulares de Debêntures presentes ou àquele que for designado pela CVM.

8.4. As Assembleias Gerais de Debenturistas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

8.4.1. A Assembléia Geral de Debenturistas em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembléia em primeira convocação.

8.5. Nos termos do artigo 71, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembléia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, metade das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

8.6. Cada Debênture em circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembléias Gerais de Debenturistas, cujas deliberações, ressalvadas as exceções previstas nesta Escritura de Emissão, serão tomadas por titulares de Debêntures que representem a maioria das Debêntures em circulação, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

8.6.1. Qualquer alteração (i) no prazo de vigência das Debêntures (incluindo eventual repactuação); (ii) nas Datas de Pagamento de Principal; (iii) nas Datas de Pagamento de Remuneração; (iv) no parâmetro de cálculo da Remuneração; (v) no quorum de deliberação das Assembléias Gerais de Debenturistas; ou (vi) no item 4.15. (Vencimento Antecipado), deverá ser aprovada por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação.

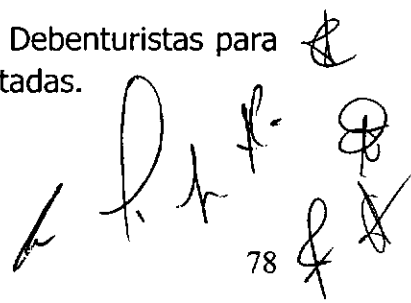
8.6.2. A renúncia à declaração de vencimento antecipado das Debêntures dependerá da aprovação de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

8.6.3. Toda e qualquer alteração nas cláusulas ou condições estabelecidas nesta Escritura de Emissão dependerá da aprovação de titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, exceto se houver outro quorum específico estabelecido para a matéria.

8.7. Para efeito da constituição do quorum de instalação e deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas como Debêntures em circulação aquelas Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, devendo ser excluídas do número de tais Debêntures aquelas que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes ao seu controlador ou a qualquer de suas sociedades controladas e coligadas, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes até segundo grau.

8.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembléias Gerais de Debenturistas, a não ser quando ela seja solicitada pelo Agente Fiduciário nos termos desta Escritura de Emissão, hipótese em que será obrigatória.

8.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembléias Gerais de Debenturistas para prestar aos titulares de Debêntures as informações que lhe forem solicitadas.



78

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

CLÁUSULA NONA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

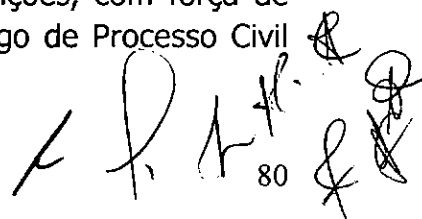
9.1. A Emissora neste ato declara e garante que:

- (a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras aplicáveis;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, assim como a emissão e a distribuição pública das Debêntures não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) a Emissora, nesta data, tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (f) salvo nos casos em que, de boa fé, a Emissora esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, a Emissora está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

- (g) as demonstrações financeiras e informações semestrais da Emissora disponíveis representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (h) exceto por aqueles mencionados nas suas demonstrações financeiras e informações semestrais disponíveis, a Emissora não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso à Emissora;
- (i) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão em relação à Emissora e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;
- (j) não omitiu ou omitirá fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos Investidores Qualificados que venham a adquirir Debêntures;
- (k) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (l) cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Oferta Restrita exclusivamente para os fins descritos no item 3.4. desta Escritura de Emissão; e
- (m) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.


80

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DECLARAÇÕES DA GARANTIDORA

10.1. A Garantidora neste ato declara e garante que:

- (a) é uma sociedade limitada devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras aplicáveis;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias para a outorga da garantia prevista nesta Escritura de Emissão, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e a outorga da garantia prevista nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual a Garantidora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Garantidora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Garantidora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Garantidora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (e) mantém em vigor nos aspectos relevantes toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes necessários para assegurar a Garantidora a manutenção das condições atuais de operação e funcionamento;
- (f) as demonstrações financeiras da Garantidora, relativas ao último exercício social encerrado e ao imediatamente anterior, como disponíveis, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Garantidora e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

- (g) a Garantidora está cumprindo nos aspectos relevantes as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (h) exceto por aqueles mencionados nas suas demonstrações financeiras e informações anuais, a Garantidora não tem conhecimento da existência de ações judiciais, procedimentos administrativos ou arbitrais, inquéritos ou outros tipos de investigação governamental que possam vir a causar impacto substancial e adverso à Garantidora e que prejudique sua capacidade de honrar a garantia prestada nesta Escritura de Emissão;
- (i) não omitiu ou omitirá fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares de Debêntures;
- (j) a fiança criada por meio desta Escritura de Emissão constitui uma fiança legal, válida e exigível de acordo com os termos e condições da presente Escritura de Emissão.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES

11.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Avenida Angélica, nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903

São Paulo, SP

CEP 01228-200

At.: Sr. Fábio Hori Yonamine

Tel.: (11) 2124 - 6430

Fax: (11) 2124 - 1342

E-mail: fabio.yonamine@oas.com

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Planner Trustee DTVM Ltda.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar – Itaim Bibi
São Paulo, SP
CEP: 04538-132
At.: Sra. Viviane Rodrigues
Telefone: (11) 2172 2628
Fac-símile: (11) 3078-7264
E-mail: vrodrigues@plannercorretora.com.br

Para a Garantidora:

OAS ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Angélica, nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 904
São Paulo, SP
CEP 01228-200
At.: Sr. Alexandre Louzada Tourinho
Tel.: (11) 2124 - 6430
Fax: (11) 2124-1392
E-mail: tourinho@oas.com

11.2. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelos Correios, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos titulares de Debêntures em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.3. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.4. A presente Escritura de Emissão e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, incisos I e II, do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

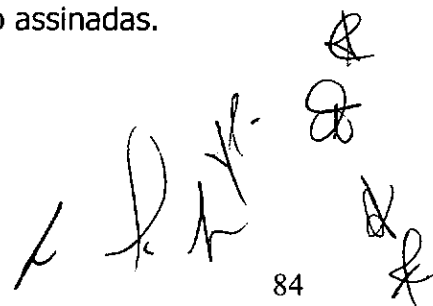
12.5. As despesas relacionadas à Emissão e à Oferta Restrita, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, do Agente Escriturador, do Banco Depositário, do Agente de Avaliação, da Empresa de Engenharia, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais serão arcadas pela Emissora, podendo esta, para tanto, utilizar os recursos mantidos na Conta de Liquidação e/ou os recursos provenientes da Conta de Liquidação mantidos em Investimentos Permitidos, nos termos do Contrato de Administração de Contas Vinculadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

Fica eleito o foro cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão a Emissora, o Agente Fiduciário e a Garantidora, em 5 (cinco) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de novembro de 2009




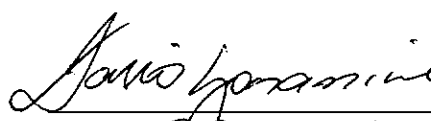
Handwritten signatures of the parties and witnesses, including the Emissora, Agente Fiduciário, Garantidora, and two witnesses.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA REAL E GARANTA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, DE
EMISSÃO DA OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**

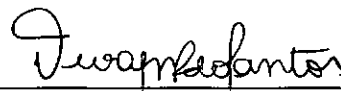
*Página de assinaturas Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não
Conversíveis Em Ações, Com Garantia Real e Garanta Adicional Fidejussória, de Emissão da OAS
Empreendimentos S.A., celebrado em 03 de novembro de 2009.*


OAS EMPREENDIMENTOS S.A.


Nome: CARMINE DESIERVI
Cargo: DIRETOR SUPERINTENDENTE

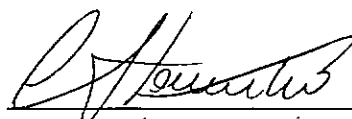

Nome: FABIO YONAMINE
Cargo: DIRETOR FINANCEIRO


PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.


Nome: Viviane Rodrigues
Cargo: Diretora



Nome: Ana Paula de Oliveira Quandt
Cargo: PROCURADORA

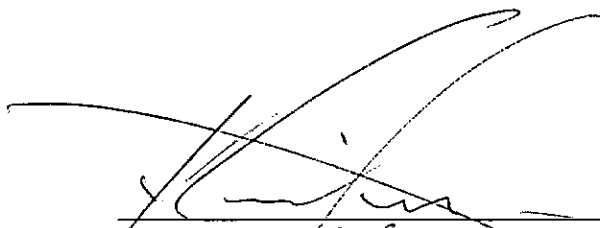
OAS ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.


Nome: ALEXANDRE LOUZADA TOURINHO
Cargo: DIRETOR FINANCEIRO


Nome: DILSON DE CERQUEIRA PAIVA FILHO
Cargo: LÍDER ADMINISTRATIVO

Testemunhas:


Nome: Silveira Miguel Azeiteiro
RG: 43533534-0
CPF: 357025488-76


Nome: JOSE ROBERTO TORRES SILVA
RG: 29.238.824-X
CPF: 301.304.648-13

ANEXO I – MINUTA

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (a) **OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n°s 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("OAS");
- (b) **[OUTRO ACIONISTA DA OAS SPE], []** ("Acionista" e em conjunto com a OAS, "Alienantes"); e
- (c) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas pela OAS nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão" e "Agente Fiduciário" e, em conjunto com a OAS e o Acionista, "Partes");

e ainda, na qualidade de interveniente anuente:

- (d) **[OAS SPE], []** ("OAS SPE");

CONSIDERANDO QUE:

(i) a OAS, o Agente Fiduciário e a OAS Engenharia e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n°s 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 904, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.811.848/0001-05 ("Garantidora"), celebraram a Escritura de Emissão;

(ii) nos termos da Escritura de Emissão, as obrigações da OAS devem estar garantidas por alienação fiduciária em garantia de ações de emissão das SPEs constituídas com o propósito específico de desenvolver e comercializar empreendimentos imobiliários;

(iii) os Alienantes são titulares, nesta data, de [] ações ordinárias, representativas, nesta data de 100% do capital social da OAS SPE, sendo que tal participação encontra-se descrita e detalhada no Anexo I a este Contrato ("Ações OAS SPE").

resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula neste Contrato, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído neste Contrato e, na ausência de atribuições neste Contrato, a elas atribuído na Escritura de Emissão. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida na Escritura de Emissão.

1.2. Todas as referências ao Agente Fiduciário devem considerar sua atuação neste Contrato como Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, Lei 9.514/97 e das disposições dos Artigos 40 e 113 da Lei 6.404/76, conforme alterada, em garantia do fiel e integral cumprimento, quando devido, de todas as obrigações da OAS previstas na Escritura de Emissão (seja na Data de Pagamento de Principal, Data de Pagamento de Remuneração, Data de Vencimento, Data de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra circunstância), que, para os fins legais, são descritas no Anexo II deste Contrato (coletivamente denominadas as "Obrigações Garantidas"), os Alienantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, alienam fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, a totalidade das Ações OAS SPE que detêm, conforme descritas e caracterizadas no Anexo I ao presente instrumento, representativos nesta data de 100% das Ações OAS SPE, bem como cedem fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumento de capital por subscrição

e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas atrelados às Ações OAS SPE de sua titularidade (doravante referidos como "Direitos de Participação").

2.2. A presente alienação fiduciária deverá ser averbada no Livro de Registro de Ações Nominativas da OAS SPE. Adicionalmente, as Alienantes, às suas próprias expensas, registrarão o presente Contrato e seus anexos, bem como averbarão qualquer aditamento a este Contrato, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. As Alienantes apresentarão ao Agente Fiduciário a comprovação do protocolo para registro ou para averbação do presente Contrato ou de qualquer aditamento, respectivamente, dentro de um prazo de 10 (dez) dias, e da efetivação do registro ou averbação dentro de um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento, conforme o caso.

2.2.1. No prazo de 05 (cinco) dias que se seguirem à celebração deste Contrato, a OAS deverá fornecer ao Agente Fiduciário cópia autenticada integral do referido Livro de Registro, no qual já deverão ter sido devidamente procedidos os registros e averbados os ônus decorrentes do presente Contrato.

2.2.2. A qualquer tempo durante a vigência do presente Contrato, o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, tem o direito de requerer à OAS, por escrito, o recebimento, em meio físico, de cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da OAS SPE, o que deverá ocorrer nas 48 (quarenta e oito) horas que se seguirem ao requerimento.

2.3. Quaisquer novos Direitos de Participação, de titularidade dos Alienantes, emitidos e/ou criados, a qualquer título, incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Direitos de Participação. Para fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, a OAS SPE, na qualidade de interveniente-anuente, declara-se ciente da cessão fiduciária sobre os Direitos de Participação, realizada em benefício do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

2.3.1. Para os fins do disposto no item 2.3 acima, sempre que forem emitidos e/ou criados, a qualquer título, novos Direitos de Participação, os Alienantes ficarão obrigados a exercer a subscrição e integralização dos seus direitos correspondentes, *pro rata* às respectivas participações no capital social da OAS SPE, de forma a fazer com que sejam mantidas alienadas fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures

emitidas nos termos da Escritura de Emissão, sempre a totalidade dos Direitos de Participação detidos pelos Alienantes na OAS SPE. Os Alienantes obrigam-se, sob pena de caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Quinta deste Contrato), a realizar todos os registros e averbações necessárias ao aperfeiçoamento da garantia referida neste item.

2.4. Na ausência de um Evento de Vencimento Antecipado ou Evento de Inadimplemento (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), a OAS SPE estará autorizada a pagar aos seus acionistas dividendos e juros sobre capita próprio relativos aos Direitos de Participação, observado os termos deste Contrato e, em especial, o que dispuser a respeito a Escritura de Emissão. Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento os valores relativos aos Direitos de Participação deverão passar a ser creditados imediatamente na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida (conforme descrita na Escritura de Emissão).

2.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os Alienantes obrigam-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, mantenha preferência absoluta com relação aos Direitos de Participação.

2.6. Na hipótese de Evento de Inadimplemento ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato e observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, poderá exercer os direitos e as prerrogativas previstos neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Direitos de Participação, para os efeitos da presente garantia.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DOS ALIENANTES

3.1. Além das demais obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Contrato, os Alienantes obrigam-se a:

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, arcando com os respectivos custos e despesas, todos os contratos, livros societários, atas, alterações de estatutos sociais e demais

documentos, e tomar todas as medidas razoáveis que venham a ser solicitadas por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, que sejam necessárias à salvaguarda de seus direitos, interesses e prerrogativas nos termos deste Contrato;

- b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, na qual este declare que ocorreu e persiste um Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), todas as instruções razoáveis passadas por escrito pelo Agente Fiduciário para regularização das obrigações inadimplidas, decorrentes da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Quinta deste Contrato) ou para excussão da presente garantia;
- c) fazer com que seja averbado nos livros de registros de ações nominativas da OAS SPE, o ônus criado neste Contrato, e na data da subscrição e/ou aquisição de quaisquer novos Direitos de Participação relacionados às Ações OAS SPE, entregando, no prazo de até 05 (cinco) dias, da data da respectiva subscrição e/ou aquisição, evidência satisfatória ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, da constituição dos referidos ônus;
- d) no prazo de 10 (dez) dias contado da data de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato, protocolar para registro tal aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- e) observadas as regras na Escritura de Emissão, efetuar, se solicitado pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão;
- f) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- g) manter todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e lá previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e vigor;

- h) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos de Participação e/ou o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;
- i) no caso de Evento de Inadimplemento e/ou da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, de quaisquer atos que sejam por este considerados como necessários ou convenientes à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias dos Debenturistas; e
- j) fazer com que a OAS SPE assine todo e qualquer documento necessário para a implementação das garantias previstas na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Os Alienantes declaram às demais Partes que:

- (a) são sociedades por ações devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis do Brasil;
- (b) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer

contrato ou documento no qual sejam partes ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; ou (y) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;

- (e) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (f) não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato;
- (g) os seus direitos, com relação aos Direitos de Participação encontram-se, nesta data, e permanecerão durante o prazo de vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer espécie, com exceção da garantia constituída por este Contrato;
- (h) as procurações outorgadas nos termos deste Contrato são válidas e exequíveis de acordo com seus termos e conferem ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, os poderes nelas expressos; e
- (i) cumprirão com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

4.2. O Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, declara às demais Partes que:

- (a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (e) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato; e
- (f) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. A Escritura de Emissão contém uma série de obrigações da OAS que, não cumpridas, caracterizam um evento de inadimplemento, que significa qualquer um dos eventos listados no item 4.15 da Escritura de Emissão (observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão) ("Evento de Inadimplemento"), e poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ("Evento de Vencimento Antecipado") para todos os fins deste Contrato. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Contrato, será igualmente considerado um Evento de Vencimento Antecipado, independente do cabimento de ação de execução por obrigação de fazer, configurando o presente instrumento título executivo extrajudicial para esse fim.

CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DA GARANTIA E PROCURAÇÃO

6.1. Sem prejuízo e em adição a outras Cláusulas deste Contrato, na hipótese de não pagamento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (ou, quando permitido no presente Contrato e na Escritura de Emissão, decorrido o respectivo prazo fixado para cura da mora, sem que tal cura tenha se verificado), consolidar-se-á no Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, a propriedade plena dos Direitos de Participação, podendo o Agente Fiduciário, independentemente de qualquer aviso ou

notificação judicial ou extrajudicial, a seu exclusivo critério, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo Artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, excutir (de forma judicial ou amigável a seu exclusivo critério), no todo ou em parte, a seu exclusivo critério, os Direitos de Participação e/ou utilizar-se de todos os recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, dos Direitos de Participação, incluindo os recursos recebidos em decorrência de pagamento de eventuais dividendos declarados e ainda não pagos ou de juros sobre capital próprio atinentes aos Direitos de Participação, para a amortização extraordinária, parcial ou total, das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis.

6.2. A consolidação da propriedade dos Direitos de Participação dar-se-á de pleno direito, nos termos da lei e do presente Contrato. Para os fins de excussão da presente garantia, os Alienantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, nomeiam o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, como seu procurador, para representar os Alienantes, em conjunto ou separadamente, até que seja concluída e liquidada a excussão da garantia, com poderes para praticar os atos e negócios jurídicos relacionados ao objeto deste Contrato, mediante a outorga de procuração substancialmente na forma do Anexo III a este Contrato.

6.2.1. O mandato outorgado nos termos da procuração constante do Anexo III a este Contrato ficará automaticamente revogado nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Nesta hipótese, os Alienantes obrigam-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a outorgar nova procuração, substancialmente na forma do Anexo III a este Contrato à parte que venha a assumir as funções de agente fiduciário da Emissão.

6.3. Os Direitos de Participação serão automaticamente desonerados após comprovada a liquidação integral das Obrigações Garantidas, devendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários para tal desoneração.

6.4. Os recursos apurados de acordo com o disposto neste item, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, ou quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação

integral das Obrigações Garantidas, sendo que eventual excesso será devolvido a quem couber, no menor prazo possível.

6.5. Todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, e demais agentes nos termos da Escritura de Emissão, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

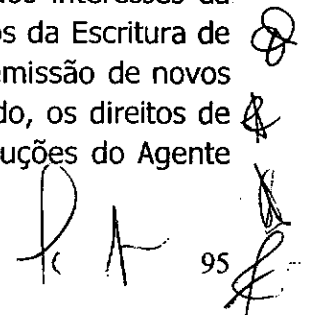
6.6. A excussão da garantia ora constituída será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida pelos Alienantes nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA - ACORDO DE VOTO E OUTRAS AVENÇAS CORRELATAS

7.1. Os Alienantes poderão exercer o direito de voto vinculado às Ações OAS SPE de sua titularidade, sempre observados os direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, definidos neste Contrato, sempre de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas e as garantias aqui constituídas, comprometendo-se, ainda, a não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto neste Contrato.

7.2. As Partes desde já reconhecem e concordam que será nula e ineficaz perante os Alienantes e a OAS SPE ou qualquer terceiro, qualquer ato ou negócio jurídico praticado em desacordo com as disposições deste Contrato, em especial as relativas ao exercício do direito de voto definidas neste Contrato.

7.3. Enquanto não ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, os Alienantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação aos Direitos de Participação nos termos do respectivo estatuto social. Os Alienantes obrigam-se a exercer os seus Direitos de Participação de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a não aprovar, salvo com expressa anuência, por escrito, do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão (i) qualquer alteração nos Direitos de Participação e/ou (ii) a emissão de novos Direitos de Participação. Ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado, os direitos de voto dos Alienantes somente poderão ser exercidos com base nas instruções do Agente

 95

Fiduciário. A OAS SPE concorda em não registrar qualquer voto dos Alienantes em deliberações em desacordo com as disposições deste item.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Este Contrato é celebrado nesta data em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus sucessores e cessionários a qualquer título. O presente Contrato permanecerá válido até a data em que as Obrigações Garantidas tenham sido comprovadamente pagas e cumpridas integralmente.

8.2. Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

8.3. Em caso de dúvida ou controvérsia entre as disposições deste Contrato e aquelas da Escritura de Emissão, prevalecerão as disposições da Escritura de Emissão.

8.4. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 461, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.6. Fica assegurado ao Agente Fiduciário o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, observados os termos e condições da Escritura de Emissão, devendo comunicar aos Alienantes e à OAS SPE acerca de tal cessão ou transferência, por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data de cessão ou transferência, conforme o caso. Por outro lado, os Alienantes e a OAS SPE não poderão ceder seus direitos e obrigações contratuais decorrentes deste Contrato sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário.

8.7. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelos Correios, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a OAS:

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Avenida Angélica, nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903

São Paulo, SP

CEP 01228-200

At. Sr. [•]

Telefone: (011) [•]

Fac-símile: (011) [•]

E-mail: [•]

Para o Acionista:

[•]

[•]

[•]

[•]

At.: Sr. [•]

Telefone: ([•])[•]

Fac-símile: ([•])[•]

Correio Eletrônico: [•]

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

[•]

[•]

[•]

At.: Sr. [•]

Telefone: ([•])[•]

Fac-símile: ([•])[•]

Correio Eletrônico: [•]

Para a OAS SPE:

OAS SPE

[•]

[•]

[•]

At.: Sr. [•]

Telefone: ([•])[•]

Fac-símile: ([•])[•]

Correio Eletrônico: [•]

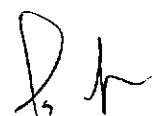
8.8. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados ou aditados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

8.9. Fica eleito o foro cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2009

[assinaturas iniciam-se na página seguinte]
[restante desta página intencionalmente deixado em branco]



[Página 1 de 5 de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças]

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome:

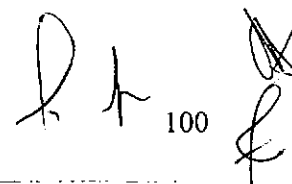
Cargo:

Nome:

Cargo:







[Página 2 de 5 de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças]

[ACIONISTA]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



[Página 3 de 5 de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças]

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



[Página 4 de 5 de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças]

OAS SPE

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:





Testemunhas:

Nome:

RG.:

CPF/MF:

Nome:

RG.:

CPF/MF:



ANEXO I
AÇÕES DE EMISSÃO DA OAS SPE

Todas as ações indicadas abaixo foram alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças.

Acionista	Número de Ações Subscritas e Integralizadas	Percentual do Capital Social da OAS SPE
OAS	[]	[]
[Outro Acionista da OAS SPE]	[]	[]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]
105 *[Handwritten mark]*

ANEXO II
ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS
(Para Fins da Lei nº 4.728/65 e da Lei nº 9.514/97)

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	
Obrigações Garantidas:	Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas").
Valor Principal:	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
Pagamento do Principal:	Após transcorrido o Período de Carência, as Debêntures serão amortizadas semestralmente em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida no 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão: [•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•]
Taxa de Juros:	As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, capitalizada pelo <i>Spread</i> , observado o disposto na Escritura de Emissão, base 252 dias úteis, calculados de forma <i>pro rata temporis</i> , ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão sobre o Valor Nominal Total ou saldo do Valor Nominal Total (Valor Nominal Total remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização, observado o disposto na Escritura de Emissão. O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão.

ANEXO III
PROCURAÇÃO

OAS EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e **[OUTRO ACIONISTA DA OAS SPE]**, ☐ ("Outorgantes"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam e constituem **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mandatário"), atuando na qualidade Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão"), seu procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças", celebrado em [•] de [•] de 2009, entre as Outorgantes, o Mandatário e outros ("Contrato") e seus eventuais aditamentos, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato ou negócio jurídico (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da alienação fiduciária em garantia constituída nos termos do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e eventuais aditamentos nos cartórios competentes, e

(ii) mediante a ocorrência e enquanto perdurar um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer os direitos decorrentes da alienação fiduciária em garantia prevista no Contrato; (b) alienar, seja por venda pública ou privada, independentemente da realização de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os Direitos de Participação (no todo ou em parte); (c) receber os valores referentes aos Direitos de Participação e aplicar os valores obtidos dessa forma ao pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato) que então tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se existente, às Outorgantes; (d) representar as Outorgantes em assembléias gerais de acionistas da **[OAS SPE]**, ☐, podendo votar da forma que entender conveniente; (e) representar as Outorgantes

perante juntas comerciais e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos no que diz respeito tão somente aos atos relativos à presente alienação fiduciária; **(f)** assinar e firmar, em nome das Outorgantes os livros de registro e de transferência de ações da **[OAS SPE]** em decorrência da execução da garantia ora constituída e eventual posterior alienação das ações de emissão da **[OAS SPE]** a terceiros de forma a transferir tais ações para terceiros; e **(g)** substabelecer os poderes ora conferidos, para atuação visando os mesmos propósitos.

Deverá o Mandatário prestar contas às Outorgantes dos atos praticados em decorrência do presente instrumento de mandato na forma do artigo 668, incorrendo nas obrigações e penalidades previstas nos artigos 667 e seguintes do Código Civil.

Os termos iniciados por letra maiúscula empregados, mas não definidos no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato.

A presente procuração é outorgada como condição à celebração do Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, irretratável, válida e eficaz até que o Contrato tenha se extinguido em conformidade com seus termos e condições.

Esta procuração ficará automaticamente revogada nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2009.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[OUTRO ACIONISTA DA OAS SPE]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO II – MINUTA

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (a) **OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("OAS");
- (b) **[OUTRO QUOTISTA DA OAS SPE]**, [___] ("Quotista" e em conjunto com a OAS, "Alienantes"); e
- (c) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas pela OAS nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão" e "Agente Fiduciário" e, em conjunto com a OAS e o Quotista, "Partes");

e ainda, na qualidade de interveniente anuente:

- (d) **[OAS SPE]**, [___] ("OAS SPE");

CONSIDERANDO QUE:

(i) a OAS, o Agente Fiduciário e a OAS Engenharia e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 904, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.811.848/0001-05 ("Garantidora"), celebraram a Escritura de Emissão;

(ii) nos termos da Escritura de Emissão, as obrigações da OAS devem estar garantidas por alienação fiduciária em garantia de quotas de emissão das SPEs

constituídas com o propósito específico de desenvolver e comercializar empreendimentos imobiliários;

(iii) os Alienantes são titulares, nesta data, de [___] quotas, representativas, nesta data de 100% do capital social da OAS SPE, sendo que tal participação encontra-se descrita e detalhada no Anexo I a este Contrato ("Quotas OAS SPE").

resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula neste Contrato, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído neste Contrato e, na ausência de atribuições neste Contrato, a elas atribuído na Escritura de Emissão. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida na Escritura de Emissão.

1.2. Todas as referências ao Agente Fiduciário devem considerar sua atuação neste Contrato como Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04 e Lei 9.514/97, em garantia do fiel e integral cumprimento, quando devido, de todas as obrigações da OAS previstas na Escritura de Emissão (seja na Data de Pagamento de Principal, Data de Pagamento de Remuneração, Data de Vencimento, Data de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra circunstância), que, para os fins legais, são descritas no Anexo II deste Contrato (coletivamente denominadas as "Obrigações Garantidas"), os Alienantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a partir desta data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, alienam fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, a totalidade das Quotas OAS SPE que detêm, conforme descritas e caracterizadas no Anexo I ao presente instrumento, representativos nesta data de 100% das Quotas OAS SPE, bem como cedem fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures

emitidas nos termos da Escritura de Emissão, os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumento de capital por subscrição e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas atrelados às Quotas OAS SPE de sua titularidade (doravante referidos como "Direitos de Participação").

2.2. As Alienantes, às suas próprias expensas, registrarão o presente Contrato e seus anexos, bem como averbarão qualquer aditamento a este Contrato, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. As Alienantes apresentarão ao Agente Fiduciário a comprovação do protocolo para registro ou para averbação do presente Contrato ou de qualquer aditamento, respectivamente, dentro de um prazo de 10 (dez) dias, e da efetivação do registro ou averbação dentro de um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento, conforme o caso.

2.2.1. No prazo de 30 (trinta) dias que se seguirem à celebração deste Contrato, os Alienantes deverão fornecer ao Agente Fiduciário cópia da alteração do contrato social da OAS SPE em que conste a alienação fiduciária objeto deste Contrato.

2.3. Quaisquer novos Direitos de Participação, de titularidade dos Alienantes, emitidos e/ou criados, a qualquer título, incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Direitos de Participação. Para fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, a OAS SPE, na qualidade de interveniente-anuente, declara-se ciente da cessão fiduciária sobre os Direitos de Participação, realizada em benefício do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

2.3.1. Para os fins do disposto no item 2.3 acima, sempre que forem emitidos e/ou criados, a qualquer título, novos Direitos de Participação, os Alienantes ficarão obrigados a exercer a subscrição e integralização dos seus direitos correspondentes, *pro rata* às respectivas participações no capital social da OAS SPE, de forma a fazer com que sejam mantidas alienadas fiduciariamente em favor do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, sempre a totalidade dos Direitos de Participação detidos pelos Alienantes na OAS SPE. Os Alienantes obrigam-se, sob pena de caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Quinta deste Contrato), a realizar todos os registros e averbações necessárias ao aperfeiçoamento da garantia referida neste item.

2.4. Na ausência de um Evento de Vencimento Antecipado ou Evento de Inadimplemento (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), a OAS SPE estará autorizada a pagar aos seus quotistas dividendos e juros sobre o capital próprio relativos aos Direitos de Participação, observado os termos deste Contrato e, em especial, o que dispuser a respeito a Escritura de Emissão. Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento os valores relativos aos Direitos de Participação deverão passar a ser creditados imediatamente na Conta de Pagamento do Serviço da Dívida (conforme descrita na Escritura de Emissão).

2.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os Alienantes obrigam-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, mantenha preferência absoluta com relação aos Direitos de Participação.

2.6. Na hipótese de Evento de Inadimplemento ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato e observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, poderá exercer os direitos e as prerrogativas previstos neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Direitos de Participação, para os efeitos da presente garantia.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DOS ALIENANTES

3.1. Além das demais obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Contrato, os Alienantes obrigam-se a:

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, arcando com os respectivos custos e despesas, todos os contratos, atas, alterações de contratos sociais e demais documentos, e tomar todas as medidas razoáveis que venham a ser solicitadas por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, que sejam necessárias à

salvaguarda de seus direitos, interesses e prerrogativas nos termos deste Contrato;

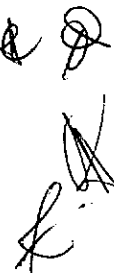
- b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, na qual este declare que ocorreu e persiste um Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), todas as instruções razoáveis passadas por escrito pelo Agente Fiduciário para regularização das obrigações inadimplidas, decorrentes da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Quinta deste Contrato) ou para excussão da presente garantia;
- c) no prazo de 10 (dez) dias contado da data de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato, protocolar para registro tal aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- d) observadas as regras previstas na Escritura de Emissão, efetuar, se solicitado pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão;
- e) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;
- f) manter todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e lá previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e vigor;
- g) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos de Participação e/ou o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas;

- h) no caso de Evento de Inadimplemento e/ou da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, de quaisquer atos que sejam por este considerados como necessários ou convenientes à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias dos Debenturistas; e
- i) fazer com que a OAS SPE assine todo e qualquer documento necessário para a implementação das garantias previstas na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Os Alienantes declaram às demais Partes que:

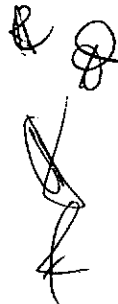
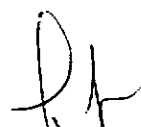
- (a) são sociedades por ações devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis do Brasil;
- (b) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual sejam partes ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; ou (y) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;



- (e) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (f) não têm conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato;
- (g) os seus direitos, com relação aos Direitos de Participação encontram-se, nesta data, e permanecerão durante o prazo de vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer espécie, com exceção da garantia constituída por este Contrato;
- (h) as procurações outorgadas nos termos deste Contrato são válidas e exequíveis de acordo com seus termos e conferem ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, os poderes nelas expressos; e
- (i) cumprirão com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

4.2. O Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, declara às demais Partes que:

- (a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;



- (d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (e) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato; e
- (f) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. A Escritura de Emissão contém uma série de obrigações da OAS que, se não cumpridas, caracterizam um evento de inadimplemento, que significa qualquer um dos eventos listados no item 4.15 da Escritura de Emissão (observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão) ("Evento de Inadimplemento"), e poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ("Evento de Vencimento Antecipado") para todos os fins deste Contrato. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Contrato, será igualmente considerado um Evento de Vencimento Antecipado, independente do cabimento de ação de execução por obrigação de fazer, configurando o presente instrumento título executivo extrajudicial para esse fim.

CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DA GARANTIA E PROCURAÇÃO

6.1. Sem prejuízo e em adição a outras Cláusulas deste Contrato, na hipótese de não pagamento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (ou, quando permitido no presente Contrato e na Escritura de Emissão, decorrido o respectivo prazo fixado para cura da mora, sem que tal cura tenha se verificado), consolidar-se-á no Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, a propriedade plena dos Direitos de Participação, podendo o Agente Fiduciário, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, a seu exclusivo critério, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo Artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, excutir (de forma judicial ou amigável a seu exclusivo critério), no todo ou em parte, a seu exclusivo critério, os Direitos de Participação e/ou utilizar-se de todos os recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, dos Direitos

de Participação, incluindo os recursos recebidos em decorrência de pagamento de eventuais dividendos declarados e ainda não pagos ou de juros sobre capital próprio atinentes aos Direitos de Participação, para a amortização extraordinária, parcial ou total, das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis.

6.2. A consolidação da propriedade dos Direitos de Participação dar-se-á de pleno direito, nos termos da lei e do presente Contrato. Para os fins de excussão da presente garantia, os Alienantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, nomeiam o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, como seu procurador, para representar os Alienantes, em conjunto ou separadamente, até que seja concluída e liquidada a excussão da garantia, com poderes para praticar os atos e negócios jurídicos relacionados ao objeto deste Contrato, mediante a outorga de procuração substancialmente na forma do Anexo III a este Contrato.

6.2.1. O mandato outorgado nos termos da procuração constante do Anexo III a este Contrato ficará automaticamente revogado nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Nesta hipótese, os Alienantes obrigam-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a outorgar nova procuração, substancialmente na forma do Anexo III a este Contrato à parte que venha a assumir as funções de agente fiduciário da Emissão.

6.3. Os Direitos de Participação serão automaticamente desonerados após comprovada a liquidação integral das Obrigações Garantidas, devendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários para tal desoneração.

6.4. Os recursos apurados de acordo com o disposto neste item, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, ou quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo que eventual excesso será devolvido a quem couber, no menor prazo possível.

6.5. Todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, e demais agentes nos termos da Escritura de Emissão, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

6.6. A excussão da garantia ora constituída será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida pelos Alienantes nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA - ACORDO DE VOTO E OUTRAS AVENÇAS CORRELATAS

7.1. Os Alienantes poderão exercer o direito de voto vinculado às Quotas OAS SPE de sua titularidade, sempre observados os direitos e prerrogativas do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, definidos neste Contrato, sempre de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento integrais das Obrigações Garantidas e as garantias aqui constituídas, comprometendo-se, ainda, a não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto neste Contrato.

7.2. As Partes desde já reconhecem e concordam que será nula e ineficaz perante os Alienantes e a OAS SPE ou qualquer terceiro, qualquer ato ou negócio jurídico praticado em desacordo com as disposições deste Contrato, em especial as relativas ao exercício do direito de voto definidas neste Contrato.

7.3. Enquanto não ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, os Alienantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação aos Direitos de Participação nos termos do respectivo contrato social. Os Alienantes obrigam-se a exercer os seus Direitos de Participação de forma a não prejudicar o pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a não aprovar, salvo com expressa anuência, por escrito, do Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão (i) qualquer alteração nos Direitos de Participação e/ou (ii) a emissão de novos Direitos de Participação. Ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado, os direitos de voto dos Alienantes somente poderão ser exercidos com base nas instruções do Agente Fiduciário. A OAS SPE concorda em não registrar qualquer voto dos Alienantes em deliberações em desacordo com as disposições deste item.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Este Contrato é celebrado nesta data em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus sucessores e cessionários a qualquer título. O presente Contrato permanecerá válido até a data em que as Obrigações Garantidas tenham sido comprovadamente pagas e cumpridas integralmente.

8.2. Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

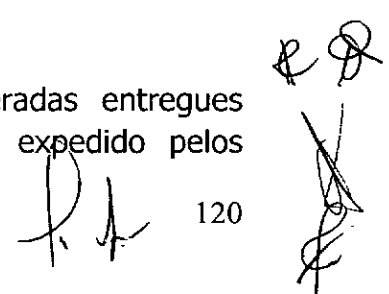
8.3. Em caso de dúvida ou controvérsia entre as disposições deste Contrato e aquelas da Escritura de Emissão, prevalecerão as disposições da Escritura de Emissão.

8.4. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 461, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.6. Fica assegurado ao Agente Fiduciário o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, observados os termos e condições da Escritura de Emissão, devendo comunicar aos Alienantes e à OAS SPE acerca de tal cessão ou transferência, por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data de cessão ou transferência, conforme o caso. Por outro lado, os Alienantes e a OAS SPE não poderão ceder seus direitos e obrigações contratuais decorrentes deste Contrato sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário.

8.7. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelos



Correios, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a OAS:

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Avenida Angélica, n°s 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903

São Paulo, SP

CEP 01228-200

At. Sr. [•]

Telefone: (011) [•]

Fac-símile: (011) [•]

E-mail: [•]

Para o Quotista:

[•]

[•]

[•]

[•]

At.: Sr. [•]

Telefone: ([•])[•]

Fac-símile: ([•])[•]

Correio Eletrônico: [•]

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

[•]

[•]

[•]

At.: Sr. [•]

Telefone: ([•])[•]

Fac-símile: ([•])[•]

Correio Eletrônico: [•]


8.8. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados ou aditados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

8.9. Fica eleito o foro cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2009

[assinaturas iniciam-se na página seguinte]
[restante desta página intencionalmente deixado em branco]



OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:





[QUOTISTA]




Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



  
124


PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Nome:


Cargo:

Nome:

Cargo:



125



[Página 4 de 5 de assinaturas do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças]

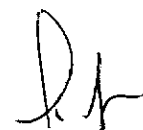
OAS SPE

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Testemunhas:

Nome:

RG.:

CPF/MF:

Nome:

RG.:

CPF/MF:









ANEXO I
QUOTAS DE EMISSÃO DA OAS SPE

Todas as quotas indicadas abaixo foram alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças.

Quotista	Número de Quotas Subscritas e Integralizadas	Percentual do Capital Social da OAS SPE
OAS	[]	[]
[Outro Quotista da OAS SPE]	[]	[]

R

Q

h h

£

ANEXO II
ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS
(Para Fins da Lei nº 4.728/65 e da Lei nº 9.514/97)

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS							
Obrigações Garantidas:	Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão (" <u>Obrigações Garantidas</u> ").						
Valor Principal:	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).						
Pagamento do Principal:	<p>Após transcorrido o Período de Carência, as Debêntures serão amortizadas semestralmente em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida no 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">[•] de [•] de [•]</td><td style="width: 50%;">[•] de [•] de [•]</td></tr> <tr> <td>[•] de [•] de [•]</td><td>[•] de [•] de [•]</td></tr> <tr> <td>[•] de [•] de [•]</td><td></td></tr> </table>	[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]	
[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]						
[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]						
[•] de [•] de [•]							
Taxa de Juros:	<p>As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, capitalizada pelo <i>Spread</i>, observado o disposto na Escritura de Emissão, base 252 dias úteis, calculados de forma <i>pro rata temporis</i>, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão sobre o Valor Nominal Total ou saldo do Valor Nominal Total (Valor Nominal Total remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização, observado o disposto na Escritura de Emissão.</p> <p>O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na</p>						

	Escritura de Emissão.
Pagamento dos Juros:	A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida no 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão: [•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•]
Despesas Diversas:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, da Instituição Depositária, do Banco Depositário, do Agente de Avaliação, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais.

Pagamento dos Juros:

A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida no 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão:

$$[\bullet] \text{ de } [\bullet] \text{ de } [\bullet]$$
$$[\bullet] \text{ de } [\bullet] \text{ de } [\bullet]$$
$$[\bullet] \text{ de } [\bullet] \text{ de } [\bullet]$$
$$[\bullet] \text{ de } [\bullet] \text{ de } [\bullet]$$
$$[\bullet] \text{ de } [\bullet] \text{ de } [\bullet]$$
$$[\bullet] \text{ de } [\bullet] \text{ de } [\bullet]$$

Despesas Diversas:

Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, da Instituição Depositária, do Banco Depositário, do Agente de Avaliação, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais.

ANEXO III
PROCURAÇÃO

OAS EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e **[OUTRO QUOTISTA DA OAS SPE]**, ☐ ("Outorgantes"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam e constituem **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mandatário"), atuando na qualidade Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão"), seu procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças", celebrado em ☐ de ☐ de 2009, entre as Outorgantes, o Mandatário e outros ("Contrato") e seus eventuais aditamentos, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato ou negócio jurídico (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da alienação fiduciária em garantia constituída nos termos do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e eventuais aditamentos nos cartórios competentes, e

(ii) mediante a ocorrência e enquanto perdurar um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato, **(a)** praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer os direitos decorrentes da alienação fiduciária em garantia prevista no Contrato; **(b)** alienar, seja por venda pública ou privada, independentemente da realização de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os Direitos de Participação (no todo ou em parte); **(c)** receber os valores referentes aos Direitos de Participação e aplicar os valores obtidos dessa forma ao pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato) que então tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se existente, às Outorgantes; **(d)** representar as Outorgantes em reuniões

de sócios da **[OAS SPE]**, [___], podendo votar da forma que entender conveniente; **(e)** representar as Outorgantes perante juntas comerciais e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos no que diz respeito tão somente aos atos relativos à presente alienação fiduciária; **(f)** assinar e firmar, em nome das Outorgantes alterações do contrato social da **[OAS SPE]** em decorrência da execução da garantia ora constituída e eventual posterior alienação das quotas de emissão da **[OAS SPE]** a terceiros de forma a transferir tais quotas para terceiros; e **(g)** substabelecer os poderes ora conferidos, para atuação visando os mesmos propósitos.

Deverá o Mandatário prestar contas às Outorgantes dos atos praticados em decorrência do presente instrumento de mandato na forma do artigo 668, incorrendo nas obrigações e penalidades previstas nos artigos 667 e seguintes do Código Civil.

Os termos iniciados por letra maiúscula empregados, mas não definidos no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato.

A presente procuração é outorgada como condição à celebração do Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, irretroatável, válida e eficaz até que o Contrato tenha se extinguido em conformidade com seus termos e condições.

Esta procuração ficará automaticamente revogada nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2009.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

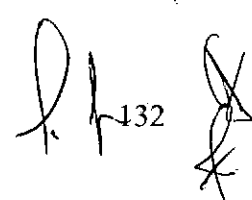
Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[OUTRO QUOTISTA DA OAS SPE]

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



R

Rh

X

ANEXO III – MINUTA

CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE ATIVOS FINANCEIROS

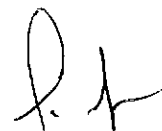
Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (a) **OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("OAS");
- (b) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas pela OAS nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão"); e
- (c) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na [•], inscrito no CNPJ/MF sob n.º [•] ("Banco Depositário" e, em conjunto com a OAS e o Agente Fiduciário, "Partes");

CONSIDERANDO QUE:

(i) a OAS, o Agente Fiduciário e a OAS Engenharia e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 904, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.811.848/0001-05 ("Garantidora"), celebraram a Escritura de Emissão;

(ii) nos termos da Escritura de Emissão, as obrigações da OAS devem estar garantidas por alienação fiduciária em garantia de 100% (cem por cento) das quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa;



(iii) a OAS é titular, nesta data, das quotas do Fundo de Investimento Renda Fixa administrados pelo Banco Depositário identificados no Anexo I deste Contrato, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes; e

(iv) a OAS, o Agente Fiduciário e o Banco Depositário celebraram na presente data o Contrato de Administração de Contas Vinculadas, ao qual deverão aderir, de tempos em tempos, as SPEs ("Contrato de Administração de Contas Vinculadas"), tendo por objeto estabelecer as regras pelas quais o Banco Depositário, sob orientação do Agente Fiduciário, prestará serviços de manutenção, controle e administração das Contas Vinculadas e dos Investimentos Permitidos;

resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Contrato de Alienação Fiduciária Em Garantia de Ativos Financeiros" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

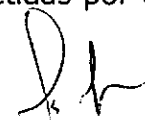

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula neste Contrato, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído neste Contrato e, na ausência de atribuições neste Contrato, a elas atribuído na Escritura de Emissão. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida na Escritura de Emissão.

1.2. Todas as referências ao Agente Fiduciário devem considerar sua atuação neste Contrato como Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Na forma do disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04 e da Lei 9.514/97, em garantia do fiel e integral cumprimento, quando devido, de todas as obrigações da OAS previstas na Escritura de Emissão (seja na Data de Pagamento de Principal, Data de Pagamento de Remuneração, Data de Vencimento, Data de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra circunstância), que, para os fins legais, são descritas no Anexo II deste Contrato (coletivamente denominadas as "Obrigações Garantidas"), a OAS, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente em garantia ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, 100% das quotas do Fundo de Investimento de Renda Fixa detidas ou que venham a ser detidas por ela,

 135 

conforme identificado no Anexo I deste Contrato, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes ("Ativos Financeiros").

2.2. A OAS, às suas próprias expensas, registrará o presente Contrato e seus anexos, bem como averbará qualquer aditamento a este Contrato, nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. A OAS apresentará ao Agente Fiduciário a comprovação do protocolo para registro ou para averbação do presente Contrato ou de qualquer aditamento, respectivamente, dentro de um prazo de 10 (dez) dias, e da efetivação do registro ou averbação dentro de um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento, conforme o caso.

2.3. Quaisquer novos Investimentos Permitidos de titularidade da OAS incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Ativos Financeiros.

2.3.1. Para os fins do disposto no item 2.3 acima, sempre que a OAS investir em novos Ativos Financeiros, ficará obrigada a, sob pena de caracterizar-se um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Quinta deste Contrato), a realizar todos os registros e averbações necessárias ao aperfeiçoamento da garantia referida neste item.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a OAS obriga-se a adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar que o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, mantenha preferência absoluta com relação aos Ativos Financeiros.

2.5. Na hipótese de Evento de Inadimplemento ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato e observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão), o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, poderá exercer os direitos e as prerrogativas previstos neste Contrato, na Escritura de Emissão e/ou em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Ativos Financeiros, para os efeitos da presente garantia.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA OAS

3.1. Sem prejuízo das demais responsabilidades assumidas neste Contrato, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, a OAS compromete-se a:

- a) assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues ao Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, arcando com os respectivos custos e despesas, todos os documentos, e tomar todas as medidas razoáveis que venham a ser solicitadas por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, que sejam necessárias à salvaguarda de seus direitos, interesses e prerrogativas nos termos deste Contrato;
- b) cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, na qual este declare que ocorreu e persiste um Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), todas as instruções razoáveis passadas por escrito pelo Agente Fiduciário para regularização das obrigações inadimplidas, decorrentes da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Cláusula Quinta deste Contrato) ou para excussão da presente garantia;
- c) no prazo de 10 (dez) dias contado da data de assinatura de qualquer aditamento ao presente Contrato, protocolar para registro tal aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;
- d) observadas as regras previstas na Escritura de Emissão, efetuar, se solicitado pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, reforço de garantia;
- e) manter a presente garantia sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição;



- f) manter todas as autorizações necessárias à celebração deste Contrato e da Escritura de Emissão, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e lá previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e vigor;
- g) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Ativos Financeiros e/ou o pagamento e cumprimento integrais e pontuais das Obrigações Garantidas, mantendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, informado por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas; e
- h) no caso de Evento de Inadimplemento e/ou da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cláusula Quinta deste Contrato), não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, de quaisquer atos que sejam por este considerados como necessários ou convenientes à excussão da garantia ora constituída e à salvaguarda dos direitos, interesses e garantias dos Debenturistas.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DO BANCO DEPOSITÁRIO

4.1. O Banco Depositário, na qualidade de instituição administradora dos Ativos Financeiros, neste ato, obriga-se a:

- a) prestar todas e quaisquer informações e documentos solicitados pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, em relação aos Ativos Financeiros, de acordo com os termos do Contrato de Administração de Contas Vinculadas; e
- b) averbar em seus registros a garantia objeto deste Contrato, devendo apresentar ao Agente Fiduciário a comprovação da referida averbação ou de qualquer aditamento dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da presente data ou da data de celebração do aditamento, conforme o caso.

CLÁUSULA QUINTA - EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

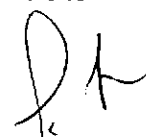


5.1. A Escritura de Emissão contém uma série de obrigações da OAS que, não cumpridas, caracterizam um evento de inadimplemento, que significa qualquer um dos eventos listados no item 4.15 da Escritura de Emissão (observados os períodos de cura, quando aplicáveis, de acordo com os termos da Escritura de Emissão) ("Evento de Inadimplemento"), e poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ("Evento de Vencimento Antecipado") para todos os fins deste Contrato. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste Contrato, será igualmente considerado um Evento de Vencimento Antecipado, independente do cabimento de ação de execução por obrigação de fazer, configurando o presente instrumento título executivo extrajudicial para esse fim.

CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DA GARANTIA E PROCURAÇÃO

6.1. Sem prejuízo e em adição a outras Cláusulas deste Contrato, na hipótese de não pagamento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas ou na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (ou, quando permitido no presente Contrato e na Escritura de Emissão, decorrido o respectivo prazo fixado para cura da mora, sem que tal cura tenha se verificado), consolidar-se-á no Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, a propriedade plena dos Ativos Financeiros, podendo o Agente Fiduciário, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial ou qualquer outro procedimento adicional em face da OAS, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos pelo Artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, excutir (de forma judicial ou amigável a seu exclusivo critério), no todo ou em parte, a seu exclusivo critério, os Ativos Financeiros e/ou utilizar-se de todos os recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, dos Ativos Financeiros para a amortização extraordinária, parcial ou total, das Obrigações Garantidas, sem prejuízo do exercício de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis.

6.2. Para os fins de excussão da presente garantia, a OAS, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, como condição do presente negócio, e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas, nomeia o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, como seu procurador, para representar a OAS até que seja concluída e liquidada a excussão da garantia, com poderes para praticar os atos e negócios jurídicos relacionados ao objeto deste Contrato, mediante a outorga de procuração substancialmente na forma do Anexo III a este Contrato.



6.2.1. O mandato outorgado nos termos da procuração constante do Anexo III a este Contrato ficará automaticamente revogado nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a OAS obriga-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a outorgar nova procuração, substancialmente na forma do Anexo III a este Contrato à parte que venha a assumir as funções de agente fiduciário da Emissão.

6.3. Os Ativos Financeiros serão automaticamente desonerados após comprovada a liquidação integral das Obrigações Garantidas, devendo o Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários para tal desoneração.

6.4. Os recursos apurados de acordo com o disposto neste item, na medida em que forem recebidos pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, ou quem este indicar, deverão ser aplicados na liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo que eventual excesso será devolvido a quem couber, no menor prazo possível.

6.5. Todas as despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pelo Agente Fiduciário, atuando na qualidade de representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão, e demais agentes nos termos da Escritura de Emissão, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

6.6. A excussão da garantia ora constituída será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida pelos Alienantes nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

7.1. A OAS declara às demais Partes que:

- (a) é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de

suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; ou (y) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;
- (e) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (f) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato;
- (g) o Banco de Depositário é a única instituição contratada e com poderes para receber os recursos depositados nos Investimentos Permitidos de sua titularidade;
- (h) os seus direitos, com relação aos Ativos Financeiros encontram-se, nesta data, e permanecerão durante o prazo de vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer espécie, com exceção da garantia constituída por este Contrato e pelo Contrato de Administração de Contas Vinculadas;
- (i) a procuração outorgada nos termos deste Contrato é válida e exequível de acordo com seus termos e confere ao Agente Fiduciário os poderes nela expressos; e
- (j) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato,

nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

7.2. O Agente Fiduciário declara às demais Partes que:

- (a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (e) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato; e
- (f) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

7.3. O Banco Depositário declara às demais Partes que:

- (a) é uma instituição financeira regularmente constituída de acordo com as leis do Brasil;
- (b) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e,

sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos; e
- (e) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Este Contrato é celebrado nesta data em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus sucessores e cessionários a qualquer título. O presente Contrato permanecerá válido até a data em que as Obrigações Garantidas tenham sido comprovadamente pagas e cumpridas integralmente.

8.2. Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

8.3. Em caso de dúvida ou controvérsia entre as disposições deste Contrato e aquelas da Escritura de Emissão, prevalecerão as disposições da Escritura de Emissão.

8.4. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 461, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.6. Fica assegurado ao Agente Fiduciário o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, observados os termos e condições da Escritura de Emissão,

devendo comunicar aos Alienantes e à OAS SPE acerca de tal cessão ou transferência, por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data de cessão ou transferência, conforme o caso. Por outro lado, os Alienantes e a OAS SPE não poderão ceder seus direitos e obrigações contratuais decorrentes deste Contrato sem a prévia e expressa autorização, por escrito, do Agente Fiduciário.

8.7. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelos Correios, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a OAS:

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Avenida Angélica, n°s 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903

São Paulo, SP

CEP 01228-200

At. Sr. [•]

Telefone: (011) [•]

Fac-símile: (011) [•]

E-mail: [•]



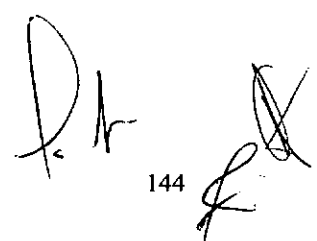
Para o Agente Fiduciário:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

[•]

[•]

[•]



At.: Sr. [•]

Telefone: ([•])[•]

Fac-símile: ([•])[•]

Correio Eletrônico: [•]

Para o Bando Depositário:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

[endereço]

[CEP] Brasília, DF

At.: Sr. [•]

Telefone: ([•]) [•]

Fac-símile: ([•]) [•]

8.8. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados ou aditados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

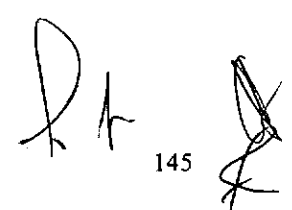
8.9. Fica eleito o foro da Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2009

[assinaturas iniciam-se na página seguinte]

[restante desta página intencionalmente deixado em branco]



OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



Testemunhas:

Nome:


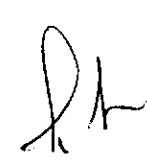
RG.:

CPF/MF:

Nome:

RG.:

CPF/MF:



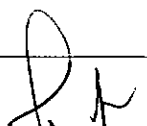



ANEXO I
ATIVOS FINANCEIROS

Titular	Fundo	Quantidade de Quotas	Instituição Administradora
OAS Empreendimentos S.A.	[•]	[•]	Caixa Econômica Federal



ANEXO II
ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS
(Para Fins da Lei nº 4.728/65 e da Lei nº 9.514/97)

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS							
Obrigações Garantidas:	Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão (" <u>Obrigações Garantidas</u> ").						
Valor Principal:	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).						
Pagamento do Principal:	<p>Após transcorrido o Período de Carência, as Debêntures serão amortizadas semestralmente em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida no 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão:</p> <table> <tr> <td>[•] de [•] de [•]</td><td>[•] de [•] de [•]</td></tr> <tr> <td>[•] de [•] de [•]</td><td>[•] de [•] de [•]</td></tr> <tr> <td>[•] de [•] de [•]</td><td></td></tr> </table>	[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]	
[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]						
[•] de [•] de [•]	[•] de [•] de [•]						
[•] de [•] de [•]							
Taxa de Juros:	<p>As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, capitalizada pelo <i>Spread</i>, observado o disposto na Escritura de Emissão, base 252 dias úteis, calculados de forma <i>pro rata temporis</i>, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão sobre o Valor Nominal Total ou saldo do Valor Nominal Total (Valor Nominal Total remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização, observado o disposto na Escritura de Emissão.</p> <p>O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão.</p>						

Pagamento dos Juros:	<p>A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida no 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>[•] de [•] de [•]</p> <p>[•] de [•] de [•]</p> <p>[•] de [•] de [•]</p> </div> <div> <p>[•] de [•] de [•]</p> <p>[•] de [•] de [•]</p> <p>[•] de [•] de [•]</p> </div> </div>
Despesas Diversas:	<p>Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, da Instituição Depositária, do Banco Depositário, do Agente de Avaliação, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais.</p>

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

ANEXO III
PROCURAÇÃO

OAS EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgante"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mandatário"), atuando na qualidade Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão"), seu procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "Contrato de Alienação Fiduciária Em Garantia de Ativos Financeiros", celebrado em [•] de [•] de 2009, entre a Outorgante, o Mandatário e outros ("Contrato") e seus eventuais aditamentos, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato ou negócio jurídico (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da alienação fiduciária em garantia constituída nos termos do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e eventuais aditamentos nos cartórios competentes, e

(ii) mediante a ocorrência e enquanto perdurar um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato, **(a)** praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer os direitos decorrentes da alienação fiduciária em garantia prevista no Contrato; **(b)** alienar, seja por venda pública ou privada, independentemente da realização de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os Ativos Financeiros (no todo ou em parte); **(c)** receber os valores referentes aos Ativos Financeiros e aplicar os valores obtidos dessa forma ao pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato) que então tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se existente, à Outorgante; **(d)** praticar qualquer ato ou firmar qualquer documento que venha a ser necessário com relação a qualquer medida concernente aos Ativos Financeiros, conforme previsto no Contrato ou no Contrato de Administração de Contas

Vinculadas (conforme definido na Escritura de Emissão), inclusive, entre outros, efetuar transferências de valores ou recursos; **(e)** instruir o Banco Depositário a reter todos e quaisquer fundos depositados nos Ativos Financeiros em conformidade com os termos e condições estabelecidos no Contrato ou no Contrato de Administração de Contas Vinculadas; e **(f)** substabelecer os poderes ora conferidos, para atuação visando os mesmos propósitos.

Deverá o Mandatário prestar contas à Outorgante dos atos praticados em decorrência do presente instrumento de mandato na forma do artigo 668, incorrendo nas obrigações e penalidades previstas nos artigos 667 e seguintes do Código Civil.

Os termos iniciados por letra maiúscula empregados, mas não definidos no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato.

A presente procuração é outorgada como condição à celebração do Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, irretratável, válida e eficaz até que o Contrato tenha se extinguido em conformidade com seus termos e condições.

Esta procuração ficará automaticamente revogada nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2009.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.



ANEXO IV – MINUTA

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E DE DIREITOS SOBRE CONTAS BANCÁRIAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (a) **OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");
- (b) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas pela Cedente nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão" e "Agente Fiduciário" ou "Cessionária"); e
- (c) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira com endereço na Avenida Professor Magalhães Neto, 1520 – 2º andar – Stiep, cidade de Salvador, Estado da Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 ("Banco Depositário" e, em conjunto com a Cedente e a Cessionária, "Partes");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Cedente, a Cessionária e a OAS Engenharia e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 904, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.811.848/0001-05 ("Garantidora"), celebraram a Escritura de Emissão;
- (ii) nos termos da Escritura de Emissão, as obrigações da Cedente devem estar garantidas por cessão fiduciária em garantia (i) de 100% (cem por cento) dos Recebíveis Elegíveis; (ii) de Recebíveis Performados e de Recebíveis Não Performados que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis, a critério da Emissora a fim

de satisfazer o Percentual Garantido por Recebíveis nos prazos previstos na Escritura de Emissão; (iii) de Recebíveis relacionados a Empreendimentos Elegíveis que sejam decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH, a critério da Emissora a fim de satisfazer o Percentual Garantido por Recebíveis nos prazos previstos na Escritura de Emissão; (iv) de todos os direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositados; e (v) de todos os direitos, atuais e futuros, com relação ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias; e

(iii) a Cedente, a Cessionária e o Banco Depositário celebraram na presente data o Contrato de Administração de Contas Vinculadas, ao qual deverão aderir, de tempos em tempos, as SPEs ("Contrato de Administração de Contas Vinculadas"), tendo por objeto estabelecer as regras pelas quais o Banco Depositário, sob orientação da Cessionária, prestará serviços de manutenção, controle e administração das Contas Vinculadas e dos Investimentos Permitidos;

resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Contas Bancárias" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula neste Contrato, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído neste Contrato e, na ausência de atribuições neste Contrato, a elas atribuído na Escritura de Emissão. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida na Escritura de Emissão.

1.2. Todas as referências à Cessionária devem considerar sua atuação neste Contrato como Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Por este Contrato e na melhor forma da lei, como garantia do fiel e integral cumprimento, quando devido, de todas as obrigações da Cedente previstas na Escritura de Emissão (seja na Data de Pagamento de Principal, Data de Pagamento de Remuneração, Data de Vencimento, Data de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra circunstância), que, para os fins legais, são descritas no Anexo I deste Contrato, e de todas as obrigações da Cedente aqui previstas (coletivamente denominadas as "Obrigações Garantidas"), a Cedente cede fiduciariamente à Cessionária (na qualidade

de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão) em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04 e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997, os seguintes direitos, títulos e interesses (quer atualmente existentes ou que venham a ser adquiridos após esta data):

- (a) (i) Recebíveis Elegíveis de sua titularidade, (ii) Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados de sua titularidade que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis e (iii) Recebíveis de sua titularidade relacionados a Empreendimentos Elegíveis que sejam decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH (em conjunto "Recebíveis"), identificados no Anexo II deste Contrato, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes;
- (b) todos os seus direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas, identificadas no Anexo III deste Contrato, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes, e aos montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, conforme aplicável, quaisquer eventuais direitos de crédito em relação ao Banco Depositário, em virtude dos valores depositados nas Contas Vinculadas); e
- (c) todos os seus direitos, atuais e futuros, com relação ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias, identificados no Anexo IV deste Contrato, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes.

2.2. A cessão fiduciária objeto deste Contrato é desde já reconhecida pelas Partes, de boa fé e com conhecimento sobre a estrutura da garantia real referida neste Contrato, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

2.3. Pela cessão fiduciária objeto deste Contrato não será devida qualquer compensação pecuniária à Cedente.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RECEBÍVEIS

3.1. A Cedente se obriga a constituir e manter vigente de forma ininterrupta, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária em garantia objeto deste Contrato, observando pontualmente os prazos e demais condições estabelecidos na Escritura de Emissão e no Contrato de Administração das Contas Vinculadas.

3.2. Os Recebíveis compreendem, além do valor dos respectivos direitos de crédito

devidos, todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a estes relacionados.

3.3. A Cedente deverá, observadas as condições e prazos previstos neste Contrato e na Escritura de Emissão, assegurar a constante observância ao Percentual Garantido por Recebíveis e à Cobertura Mínima.

3.4. Desde que não tenham ocorrido Eventos de Inadimplemento, a Cedente e as SPEs poderão efetuar cessão de Recebíveis Performados para terceiros, em condições de mercado, desde que os recursos oriundos da cessão sejam depositados pelo terceiro diretamente na respectiva Conta Centralizadora.

3.4.1. Observadas as condições previstas nos itens 3.3. e 3.4. acima, deverá a Cessionária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação da Cedente ou SPE, conforme o caso, autorizar a liberação da cessão fiduciária em garantia objeto deste Contrato incidente sobre referidos Recebíveis Performados, a fim de que estes possam ser regularmente cedidos a terceiros.

3.5. Desde que observadas e mantidas as exigências de Cobertura Mínima e de Percentual Garantido por Recebíveis previstas na Escritura de Emissão, deverá a Cessionária, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação da Cedente e/ou da SPE, autorizar a Cedente e/ou SPE a substituir bens dados em garantia no âmbito deste Contrato.

3.6. Desde que, nos termos da Escritura de Emissão, observadas e mantidas as exigências de Cobertura Mínima sobre o Valor Nominal Total Atualizado e de Percentual Garantido por Recebíveis sobre o Valor Nominal Total Atualizado, deverá a Cessionária, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação da Cedente e/ou da SPE, liberar garantias constituídas nos termos deste Contrato.

3.7. Com exceção dos pagamentos relativos a (i) Recebíveis Associativos que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis, (ii) Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis e (iii) Recebíveis decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH, todos os pagamentos relativos aos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos deste Contrato deverão ser realizados em moeda corrente nacional exclusivamente nas Contas Centralizadoras.

3.8. A Cessionária contratará e manterá contratado, mediante remuneração paga pela Cedente, o Agente de Avaliação para, observados os Critérios de Elegibilidade Para

Recebíveis, realizar a análise e avaliação de crédito dos Recebíveis que serão dados em garantia nos termos deste Contrato.

3.9. A documentação comprobatória da existência dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos deste Contrato será mantida na posse da Cedente, nos termos e para os efeitos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, responsabilizando-se pela sua guarda em nome da Cessionária, na qualidade de depositária fiel.

3.9.1. A Cedente garantirá, nos seus horários normais de funcionamento, o acesso irrestrito da Cessionária e/ou de terceiros por esta indicados, à documentação comprobatória da existência dos Recebíveis acima referidos, desde que notificada com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

3.9.2. A Cedente será responsabilizada por quaisquer perdas e danos que venham a ser impostos à Cessionária e/ou a terceiros em decorrência do descumprimento de suas obrigações como fiel depositária da mencionada documentação comprobatória.

CLÁUSULA QUARTA – ADEÇÃO DAS SPEs

4.1. A Cedente obriga-se a fazer com que as SPEs firmem Termo de Adesão a este Contrato, na forma do modelo constante do Anexo VI a este Contrato, aderindo a todas as obrigações assumidas neste Contrato pela Cedente, obrigando-se a observar todas as disposições deste Contrato e ceder fiduciariamente todos os direitos de sua titularidade descritos no item 2.1., de acordo com os termos deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – EXCUSSÃO DA GARANTIA

5.1. A Cessionária (na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão) poderá exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária em garantia objeto deste Contrato, uma vez ocorrido um Evento de Inadimplemento (observados os períodos de cura aplicáveis previstos na Escritura de Emissão) e enviada a Notificação de Vencimento Antecipado, exceto nos casos de vencimento antecipado automático previstos na Escritura de Emissão, em que o exercício de tais direitos independe de envio de Notificação de Vencimento Antecipado ou de qualquer outra notificação à Cedente.

5.2. Uma vez ocorrida a condição referida no item 5.1 acima, e sem prejuízo dos demais direitos estabelecidos neste Contrato e na Escritura de Emissão, a Cessionária (na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de

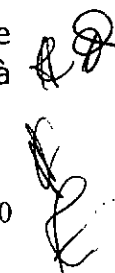
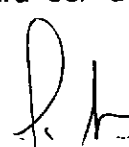
interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão) poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário, nos termos da legislação aplicável, especialmente aqueles previstos pelo Artigo 66-B, Parágrafos 3º e 4º da Lei nº 4.728/65, inclusive, sem limitação:

- (a) direito de utilizar os valores depositados nas Contas Vinculadas para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (b) direito de reter os valores depositados nas Contas Vinculadas a título de garantia das Obrigações Garantidas vincendas, para posteriormente destinar tais valores ao pagamento das Obrigações Garantidas, quando devidas;
- (c) direito de reter a propriedade e a posse dos Recebíveis ainda não vencidos até seu vencimento, utilizando os valores decorrentes do pagamento de tais Recebíveis para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (d) direito de cobrar, receber, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os direitos relacionados ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias;
- (e) direito de alienar a terceiros os direitos fiduciariamente cedidos, seja por meio de excussão judicial ou de excussão extrajudicial (venda amigável), independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

5.3. Nas hipóteses de excussão extrajudicial (venda amigável) dos direitos fiduciariamente cedidos, a Cedente renuncia, desde já, ao direito de propor qualquer reclamação contra a Cessionária ou os titulares de Debêntures, caso o preço pelo qual determinado direito venha a ser transferido seja inferior ao preço que eventualmente poderia ter sido obtido em leilão judicial ou inferior ao valor total das Obrigações Garantidas ou ao preço de mercado de tal direito.

5.4. Na eventualidade de os valores obtidos pela Cessionária em decorrência da excussão da garantia objeto deste Contrato restarem insuficientes para satisfazer integralmente as Obrigações Garantidas, a Cedente permanecerá responsável pelo saldo devedor remanescente até a sua efetiva e integral liquidação.

5.5. Uma vez excutida a garantia real objeto deste Contrato e quitadas integralmente as Obrigações Garantidas, o saldo eventualmente existente deverá ser devolvido à Cedente.



5.6. A prática pela Cessionária de qualquer ato, inclusive a instauração de ações judiciais para a excussão da garantia objeto deste Contrato, não prejudicará, reduzirá, de qualquer maneira, o direito da Cessionária de praticar qualquer outro ato ou de empreender qualquer outro procedimento para cobrança das Obrigações Garantidas de acordo com este Contrato e com a Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEXTA – PROCURAÇÃO

6.1. A Cedente nomeia e constitui, nesta data, e as SPEs nomearão e constituirão, nas respectivas datas de celebração dos Termos de Adesão, em caráter irrevogável e irretratável, para o fiel cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato, a Cessionária (na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão) sua bastante procuradora, com poderes para praticar os atos e negócios jurídicos relacionados ao objeto deste Contrato, nos termos do artigo 684 do Código Civil, mediante a outorga de procuração substancialmente na forma do Anexo V a este Contrato.

6.2. O mandato outorgado nos termos da procuração constante do Anexo V a este Contrato ficará automaticamente revogado nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a Cedente e as SPEs obrigam-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a outorgar nova procuração, substancialmente na forma do Anexo V a este Contrato à parte que venha a assumir as funções de agente fiduciário da Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA – REGISTRO

7. A Cedente obriga-se a realizar, às suas próprias expensas, diretamente ou por meio das SPEs, o registro do presente Contrato e de seus anexos, bem como obriga-se a registrar qualquer aditamento e Termo de Adesão a este Contrato, nos cartórios competentes, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados das suas respectivas datas de celebração, devendo, mediante solicitação da Cessionária, por escrito, comprovar a realização de referido(s) registro(s) no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento de referida solicitação.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES

8.1. A Cedente declara às demais Partes que:

(a) é sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo

com as leis do Brasil;

- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; ou (y) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;
- (e) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (f) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato;
- (g) o Banco de Depositário é a única instituição contratada e com poderes para receber os recursos depositados nas Contas Vinculadas e Investimentos Permitidos de sua titularidade;
- (h) os seus direitos, com relação aos Recebíveis, às Contas Vinculadas e aos Contratos de Mútuo Inter-Companhias encontram-se, nesta data, e permanecerão durante o prazo de vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer espécie, com exceção da garantia constituída por este Contrato;
- (i) as procurações outorgadas nos termos deste Contrato são válidas e exequíveis de

acordo com seus termos e conferem à Cessionária os poderes nelas expressos; e

- (j) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

8.2. A Cessionária declara às demais Partes que:

- (a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (e) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato; e
- (f) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

8.3. O Banco Depositário declara às demais Partes que:

- (a) é uma instituição financeira regularmente constituída de acordo com as leis do Brasil;
- (b) está devidamente autorizado e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) o presente Contrato constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;
- (e) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Contrato;
- (f) não recaem sobre as Contas Vinculadas quaisquer ônus ou gravames, com exceção dos ônus previstos neste Contratos; e
- (g) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos neste Contrato, nas formas e prazos estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações da Cedente nos termos deste Contrato, a Cedente obriga-se a, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

- (a) defender os Recebíveis, os direitos sobre as Contas Vinculadas e sobre os Contratos de Mútuo Inter-Companhias contra quaisquer reivindicações de terceiros;
- (b) informar a Cessionária, por escrito, prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste Contrato;
- (c) informar a Cessionária, por escrito, imediatamente sobre a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (d) de acordo com o disposto na Escritura de Emissão, conceder acesso à Cessionária, diretamente ou por intermédio de empresas especializadas, para a verificação das suas demonstrações financeiras, registros contábeis e laudos de

avaliação, bem como para realizar a avaliação das garantias objeto deste Contrato, a fim de constatar o atendimento da Cobertura Mínima.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Este Contrato é celebrado nesta data em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus sucessores e cessionários a qualquer título. O presente Contrato permanecerá válido até a data em que as Obrigações Garantidas tenham sido comprovadamente pagas e cumpridas integralmente.

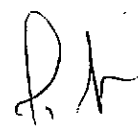
10.2. Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.3. Em caso de dúvida ou controvérsia entre as disposições deste Contrato e aquelas da Escritura de Emissão, prevalecerão as disposições da Escritura de Emissão.

10.4. O presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, e as obrigações aqui contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 461, 621, 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

10.5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.6. Fica assegurado à Cessionária o direito de, a qualquer tempo, ceder ou transferir, total ou parcialmente, os direitos oriundos deste Contrato ou sua posição contratual neste Contrato, observados os termos e condições da Escritura de Emissão, devendo comunicar à Cedente e ao Banco Depositário acerca de tal cessão ou transferência, por escrito, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data de cessão ou transferência, conforme o caso. Por outro lado, a Cedente e o Banco Depositário não poderão ceder seus direitos e obrigações contratuais decorrentes deste Contrato sem a prévia e expressa autorização, por escrito, da Cessionária.



10.7. As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelos Correios, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Cedente:

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Avenida Angélica, nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903

São Paulo, SP

CEP 01228-200

At.: Sr. Fábio Hori Yonamine

Telefone: (11) 2124 - 6430

Fac-símile: (11) 2124 - 1342

Correio Eletrônico: fabio.yonamine@oas.com

Para a Cessionária:

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar – Itaim Bibi

São Paulo, SP

CEP: 04538-132

At.: Viviane Rodrigues

Telefone: (11) 2172 2628

Fac-símile: (11) 3078-7264

E-mail: vrodriques@plannercorretora.com.br

Para o Bando Depositário:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Avenida Professor Magalhães Neto, 1520 – 2º andar – Stiep

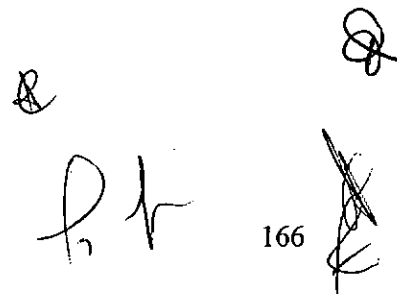
At.: Sr. Aristóteles Alves de Menezes Junior

Salvador, Bahia

CEP 41.810-012

Telefone: (71) 3402-8700

Fac-símile: (71) 3402-8736

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Correio Eletrônico: aristoteles.junior@caixa.gov.br

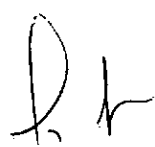
10.8. O presente Contrato e suas disposições apenas serão modificados ou aditados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

10.9. Fica eleito o foro cível da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 03 de novembro de 2009

[assinaturas iniciam-se na página seguinte]
[restante desta página intencionalmente deixado em branco]



[Página 1 de 4 de assinaturas do Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios e de
Direitos Sobre Contas Bancárias]


OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



[Página 2 de 4 de assinaturas do Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios e de
Direitos Sobre Contas Bancárias]

PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



[Página 3 de 4 de assinaturas do Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios e de
Direitos Sobre Contas Bancárias]

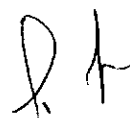
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



[Página 4 de 4 de assinaturas do Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios e de
Direitos Sobre Contas Bancárias]

Testemunhas:

Nome: _____

RG.: _____

CPF/MF: _____

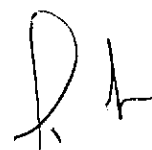
Nome: _____

RG.: _____

CPF/MF: _____









ANEXO I
ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS
(Para Fins da Lei nº 4.728/65 e da Lei nº 9.514/97)

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS							
Obrigações Garantidas:	Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas").						
Valor Principal:	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).						
Pagamento do Principal:	<p>Após transcorrido o Período de Carência, as Debêntures serão amortizadas semestralmente em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida no 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão:</p> <table> <tr> <td>03 de novembro de 2012</td><td>03 de maio de 2013</td></tr> <tr> <td>03 de novembro de 2013</td><td>03 de maio de 2014</td></tr> <tr> <td>03 de novembro de 2014</td><td></td></tr> </table>	03 de novembro de 2012	03 de maio de 2013	03 de novembro de 2013	03 de maio de 2014	03 de novembro de 2014	
03 de novembro de 2012	03 de maio de 2013						
03 de novembro de 2013	03 de maio de 2014						
03 de novembro de 2014							
	<p>As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, capitalizada pelo <i>Spread</i>, observado o disposto na Escritura de Emissão, base 252 dias úteis, calculados de forma <i>pro rata temporis</i>, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão sobre o Valor Nominal Total ou saldo do Valor Nominal Total (Valor Nominal Total remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização, observado o disposto na Escritura de Emissão.</p> <p>O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão.</p>						

Pagamento dos Juros:	<p>A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida no 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão:</p> <table> <tr> <td>03 de maio de 2010</td><td>03 de novembro de 2010</td></tr> <tr> <td>03 de maio de 2011</td><td>03 de novembro de 2011</td></tr> <tr> <td>03 de maio de 2012</td><td>03 de novembro de 2012</td></tr> <tr> <td>03 de maio de 2013</td><td>03 de novembro de 2013</td></tr> <tr> <td>03 de maio de 2014</td><td>03 de novembro de 2014</td></tr> </table>	03 de maio de 2010	03 de novembro de 2010	03 de maio de 2011	03 de novembro de 2011	03 de maio de 2012	03 de novembro de 2012	03 de maio de 2013	03 de novembro de 2013	03 de maio de 2014	03 de novembro de 2014
03 de maio de 2010	03 de novembro de 2010										
03 de maio de 2011	03 de novembro de 2011										
03 de maio de 2012	03 de novembro de 2012										
03 de maio de 2013	03 de novembro de 2013										
03 de maio de 2014	03 de novembro de 2014										
Despesas Diversas:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, da Instituição Depositária, do Banco Depositário, do Agente de Avaliação, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais.										

8

8

h h

8

ANEXO II
RECEBÍVEIS

(a) Recebíveis Elegíveis

EMPREENDIMENTO	ADQUIRENTE	CONTRATO
[localização, denominação, matrícula, identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra e outros dados relevantes]	[nome completo, RG e CPF/CNPJ]	[partes, objeto, valor e data]

(b) Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados que não são decorrentes de Empreendimentos Elegíveis

EMPREENDIMENTO	ADQUIRENTE	CONTRATO
[localização, denominação, matrícula, identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra e outros dados relevantes]	[nome completo, RG e CPF/CNPJ]	[partes, objeto, valor e data]

(c) Recebíveis relacionados a Empreendimentos Elegíveis que sejam decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH

EMPREENDIMENTO	ADQUIRENTE	CONTRATO
[localização, denominação, matrícula, identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra e outros dados relevantes]	[nome completo, RG e CPF/CNPJ]	[partes, objeto, valor e data]

4

Q

P. H.



ANEXO III
CONTAS VINCULADAS

CONTA DE LIQUIDAÇÃO

Titular	Conta	Agência	Banco
OAS Empreendimentos S.A.	1064/1	0672	Caixa Econômica Federal

CONTAS CENTRALIZADORAS

A serem listadas após a abertura pelo Banco Depositário.

CONTA DE PAGAMENTO DO SERVIÇO DA DÍVIDA

Titular	Conta	Agência	Banco
OAS Empreendimentos S.A.	1062/5	0672	Caixa Econômica Federal

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO IV
CONTRATOS DE MÚTUO INTER-COMPANHIAS

PARTES	VALOR	DATA









ANEXO V
PROCURAÇÃO

OAS EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.ºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Outorgante"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mandatário"), atuando na qualidade Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão"), seu procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Contas Bancárias", celebrado em 03 de novembro de 2009, entre a Outorgante, o Mandatário e outros ("Contrato") e seus eventuais aditamentos e Termos de Adesão, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato ou negócio jurídico (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da cessão fiduciária em garantia constituída nos termos do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e eventuais aditamentos e Termos de Adesão nos cartórios competentes, e

(ii) mediante a ocorrência e enquanto perdurar um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer os direitos decorrentes da cessão fiduciária em garantia prevista no Contrato; (b) alienar, seja por venda pública ou privada, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os direitos de crédito sobre os Recebíveis e todos os direitos, atuais e futuros, com relação ao(s) Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias e às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositados (no todo ou em parte); (c) receber os valores referentes aos Recebíveis, Contrato(s) de Mútuo Inter-Companhias e os valores depositados nas Contas Vinculadas e aplicar os valores obtidos dessa forma ao pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas no

Contrato) que então tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se existente, à Outorgante; **(d)** praticar qualquer ato ou firmar qualquer documento que venha a ser necessário com relação a qualquer medida concernente às Contas Vinculadas, conforme previsto no Contrato ou no Contrato de Administração de Contas Vinculadas (conforme definido na Escritura de Emissão), inclusive, entre outros, efetuar transferências de valores ou recursos entre as Contas Vinculadas; **(e)** instruir o Banco Depositário a reter todos e quaisquer fundos depositados nas Contas Vinculadas em conformidade com os termos e condições estabelecidos no Contrato e/ou no Contrato de Administração de Contas Vinculadas; e **(f)** substabelecer os poderes ora conferidos, para atuação visando os mesmos propósitos.

Deverá o Mandatário prestar contas à Outorgante dos atos praticados em decorrência do presente instrumento de mandato na forma do artigo 668, incorrendo nas obrigações e penalidades previstas nos artigos 667 e seguintes do Código Civil.

Os termos iniciados por letra maiúscula empregados, mas não definidos no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato.

A presente procuração é outorgada como condição à celebração do Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, irretratável, válida e eficaz até que o Contrato tenha se extinguido em conformidade com seus termos e condições.

Esta procuração ficará automaticamente revogada nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, 03 de novembro de 2009.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO VI

Termo de Adesão ao Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Contas Bancária

- (a) [--], sociedade com sede [--], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [--], neste ato representada na forma do seu [--] ("SPE");
- (b) **OAS EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 903, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.324.922/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente") e, em conjunto com a SPE, "Cedentes";
- (c) **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social, na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas pela Cedente nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão") ("Cessionária"); e
- (d) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, na [•], inscrito no CNPJ/MF sob o n.º [•] ("Banco Depositário");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Em [•] de 2009, a Cedente, a Cessionária e o Banco Depositário celebraram o "Contrato de Cessão Fiduciária Em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Contas Bancárias" ("Contrato");
- (ii) A SPE é uma sociedade de propósito específico, controlada pela Cedente, constituída especificamente para desenvolver e comercializar empreendimentos imobiliários de acordo com os termos da Escritura de Emissão;
- (iii) De acordo com os termos e condições do Contrato, a SPE deve ceder fiduciariamente para a Cessionária (a) Recebíveis Elegíveis de sua titularidade; (b)

Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados de sua titularidade que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis; (c) Recebíveis de sua titularidade relacionados a Empreendimentos Elegíveis que sejam decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH; (d) todos os direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas de sua titularidade e aos montantes nelas depositados, para garantia do fiel cumprimento das Obrigações Garantidas da Cedente descritas no Contrato;

resolvem as Partes celebrar o presente Termo de Adesão ao Contrato ("Termo de Adesão"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira. As palavras e expressões iniciadas com letra maiúscula neste instrumento, no singular ou no plural, terão o significado a elas atribuído neste instrumento e, na ausência de atribuições neste instrumento, a elas atribuído no Contrato. Em caso de dúvida, prevalecerá a definição estabelecida no Contrato.

Cláusula Segunda. Por este Termo de Adesão e na melhor forma da lei, como garantia do fiel e integral cumprimento, quando devido (seja na Data de Pagamento de Principal, Data de Pagamento de Remuneração, Data de Vencimento, Data de Vencimento Antecipado ou em qualquer outra circunstância), das Obrigações Garantidas, que, para os fins legais, são descritas no Anexo A deste instrumento, a SPE adere formalmente a todos os termos e condições do Contrato e cede à Cessionária (na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão), em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728/65, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04 e dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997, os seguintes direitos, títulos e interesses (quer atualmente existentes ou que venham a ser adquiridos após esta data):

- (a) Recebíveis Elegíveis de sua titularidade, (ii) Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados de sua titularidade que não sejam decorrentes de Empreendimentos Elegíveis e (iii) Recebíveis de sua titularidade relacionados a Empreendimentos Elegíveis que sejam decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH (em conjunto "Recebíveis"), identificados no Anexo B deste Termo de Adesão, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes; e
- (b) todos os seus direitos atuais e futuros com relação às Contas Vinculadas, identificadas no Anexo C deste Termo de Adesão, que será atualizado de tempos em tempos pelas Partes, e aos montantes nelas depositados (inclusive, sem limitação, conforme aplicável, quaisquer eventuais direitos de crédito em relação

ao Banco Depositário, em virtude dos valores depositados nas Contas Vinculadas);

Cláusula Terceira. A SPE, neste ato, expressamente adere a todos os termos e condições do Contrato, assumindo todas as obrigações ali assumidas pela Cedente. Todos os termos e condições do Contrato consideram-se incorporados ao presente Termo de Adesão, para todos os fins de direito.

Cláusula Quarta. A SPE nomeia e constitui, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, para o fiel cumprimento das obrigações estabelecidas neste Contrato, a Cessionária (na qualidade de Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos da Escritura de Emissão) sua bastante procuradora, com poderes para praticar os atos e negócios jurídicos relacionados ao objeto deste Contrato, nos termos do artigo 684 do Código Civil, mediante a outorga de procuração substancialmente na forma do Anexo D a este instrumento.

Parágrafo Único. O mandato outorgado nos termos da procuração constante do Anexo D a este instrumento ficará automaticamente revogado nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão. Nesta hipótese, a SPE obriga-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a outorgar nova procuração, substancialmente na forma do Anexo D a este instrumento à parte que venha a assumir as funções de agente fiduciário da Emissão.

Cláusula Quinta. A SPE declara às demais Partes que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis do Brasil;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Termo de Adesão e ao cumprimento de suas obrigações previstas no Termo de Adesão e no Contrato, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Adesão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração deste instrumento e a adesão aos termos e condições do Contrato

não infringem ou contrariam, sob qualquer aspecto material, (i) qualquer contrato ou documento no qual seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; ou (y) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;

(v) o presente Termo de Adesão constitui obrigação válida e exequível em conformidade com seus termos;

(vi) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto substancial e adverso sobre os seus negócios ou suas obrigações nos termos deste Termo de Adesão;

(vii) o Banco de Depositário é a única instituição contratada e com poderes para receber os recursos depositados nas Contas Vinculadas e Investimentos Permitidos de sua titularidade;


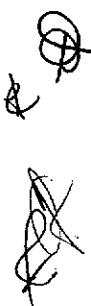
(viii) os seus direitos, com relação aos Recebíveis e às Contas Vinculadas encontram-se, nesta data, e permanecerão durante o prazo de vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer espécie, com exceção da garantia constituída pelo Contrato;

(ix) a procuração outorgada nos termos deste instrumento é válida e exequível de acordo com seus termos e conferem à Cessionária os poderes nela expressos; e

(x) cumprirá com todos os seus deveres e obrigações estabelecidos na Escritura de Emissão e no Contrato, nas formas e prazos estabelecidos na Escritura de Emissão e no Contrato.

Cláusula Sexta. O presente Termo de Adesão deverá ser registrado no cartório competente, juntamente com o Contrato, dentro do prazo de até [•] ([•]) dias contados das sua data de celebração.

Cláusula Sétima. Fica eleito o foro cível da Comarca de [São Paulo, Estado de São Paulo], com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Adesão.

 182 

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Adesão em 4 (quatro) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

[•],[•] de [•] de 2009

[SPE]

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

[Cedente]

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

[Cessionária]

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

[Banco Depositário]

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

Por: _____
Nome: _____
Cargo: _____

Testemunhas:

Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

Nome: _____
RG: _____
CPF: _____

ANEXO A
ESTIMATIVA DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS
(Para Fins da Lei nº 4.728/65 e da Lei nº 9.514/97)

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	
Obrigações Garantidas:	Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão (" <u>Obrigações Garantidas</u> ").
Valor Principal:	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
Pagamento do Principal:	<p>Após transcorrido o Período de Carência, as Debêntures serão amortizadas semestralmente em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida no 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>[•] de [•] de [•]</p> <p>[•] de [•] de [•]</p> <p>[•] de [•] de [•]</p> </div> <div> <p>[•] de [•] de [•]</p> <p>[•] de [•] de [•]</p> </div> </div>
Taxa de Juros:	<p>As Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por dias úteis, capitalizada pelo <i>Spread</i>, observado o disposto na Escritura de Emissão, base 252 dias úteis, calculados de forma <i>pro rata temporis</i>, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão sobre o Valor Nominal Total ou saldo do Valor Nominal Total (Valor Nominal Total remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização, observado o disposto na Escritura de Emissão.</p> <p>O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão.</p>

Pagamento dos Juros:	A Remuneração será paga em parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida no 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas datas definidas abaixo, sendo certo que, caso alguma das referidas datas não seja dia útil na sede da Emissora, considerar-se-á o dia útil imediatamente subsequente, observado o disposto na Escritura de Emissão: [•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•]
Despesas Diversas:	Despesas diversas relacionadas à Emissão, tais como remuneração do Agente Fiduciário, do Banco Mandatário, da Instituição Depositária, do Banco Depositário, do Agente de Avaliação, assessores legais, da Agência de Rating, publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP, custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais.

ANEXO B
RECEBÍVEIS

(a) Recebíveis Elegíveis

EMPREENDIMENTO	ADQUIRENTE	CONTRATO
[localização, denominação, matrícula, identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra e outros dados relevantes]	[nome completo, RG e CPF/CNPJ]	[partes, objeto, valor e data]

(b) Recebíveis Performados e Recebíveis Não Performados que não são decorrentes de Empreendimentos Elegíveis

EMPREENDIMENTO	ADQUIRENTE	CONTRATO
[localização, denominação, matrícula, identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra e outros dados relevantes]	[nome completo, RG e CPF/CNPJ]	[partes, objeto, valor e data]

(c) Recebíveis relacionados a Empreendimentos Elegíveis que sejam decorrentes de unidades imobiliárias cujo valor exceda os limites do SFH

EMPREENDIMENTO	ADQUIRENTE	CONTRATO
[localização, denominação, matrícula, identificação dos cronogramas exigidos de progresso físico da obra e outros dados relevantes]	[nome completo, RG e CPF/CNPJ]	[partes, objeto, valor e data]





ANEXO C
CONTAS VINCULADAS

Titular	Conta	Agência	Banco
[.]	[.]	[.]	Caixa Econômica Federal









ANEXO D
PROCURAÇÃO

[SPE], sociedade com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/MF sob o número [•], neste ato representada na forma de seu [estatuto/contrato] social ("Outorgante"), em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.030.395/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social, ("Mandatário"), atuando na qualidade Agente Fiduciário representante dos interesses da comunhão de interesses dos titulares das debêntures emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." ("Escritura de Emissão"), seu procurador para atuar, nos limites máximos permitidos por lei, para praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar o "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Contas Bancárias", celebrado em [•] de [•] de 2009, entre a OAS EMPREENDIMENTOS S.A., o Mandatário e outros ("Contrato") e seus eventuais aditamentos e Termos de Adesão, com poderes para:

(i) praticar qualquer ato ou negócio jurídico (inclusive atos perante órgãos públicos ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da cessão fiduciária em garantia constituída nos termos do Contrato, inclusive poderes para registrar o Contrato e eventuais aditamentos e Termos de Adesão nos cartórios competentes, e

(ii) mediante a ocorrência e enquanto perdurar um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos do Contrato, (a) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer os direitos decorrentes da cessão fiduciária em garantia prevista no Contrato; (b) alienar, seja por venda pública ou privada, independentemente da realização de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar os direitos de crédito sobre os Recebíveis e todos os direitos, atuais e futuros, com relação às Contas Vinculadas e aos montantes nelas depositados (no todo ou em parte); (c) receber os valores referentes aos Recebíveis e os valores depositados nas Contas Vinculadas e aplicar os valores obtidos dessa forma ao pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato) que então tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se existente, à Outorgante; (d) praticar qualquer ato ou firmar qualquer documento que

venha a ser necessário com relação a qualquer medida concernente às Contas Vinculadas, conforme previsto no Contrato ou no Contrato de Administração de Contas Vinculadas (conforme definido na Escritura de Emissão), inclusive, entre outros, efetuar transferências de valores ou recursos entre as Contas Vinculadas; **(e)** instruir o Banco Depositário a reter todos e quaisquer fundos depositados nas Contas Vinculadas em conformidade com os termos e condições estabelecidos no Contrato ou no Contrato de Administração de Contas Vinculadas; e **(f)** substabelecer os poderes ora conferidos, para atuação visando os mesmos propósitos.

Deverá o Mandatário prestar contas à Outorgante dos atos praticados em decorrência do presente instrumento de mandato na forma do artigo 668, incorrendo nas obrigações e penalidades previstas nos artigos 667 e seguintes do Código Civil.

Os termos iniciados por letra maiúscula empregados, mas não definidos no presente instrumento, terão o significado a eles atribuído no Contrato.

A presente procuração é outorgada como condição à celebração do Contrato e para atendimento das obrigações nele previstas, em conformidade com o artigo 684 do Código Civil e será irrevogável, irretroatável, válida e eficaz até que o Contrato tenha se extinguido em conformidade com seus termos e condições.

Esta procuração ficará automaticamente revogada nas hipóteses de substituição do Agente Fiduciário, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2009.

[Outorgante]

Nome:

Cargo:

Nome:

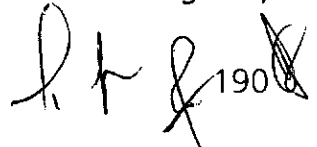
Cargo:



ANEXO V – MINUTA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA

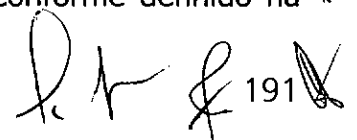
SAIBAM quantos esta virem que no ano de dois mil e um, aos.....dias do mês de (.....), nesta cidade de e Estado de, e perante mim,.....compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE HIPOTECANTE, ou simplesmente HIPOTECANTE, -----, com sede no Município de -----, Estado de -----, na -----, inscrito no CNPJ sob nº -----, com seu (contrato ou estatuto) social registrado na Junta Comercial do Estado de ----- sob nº -----, o qual fica arquivado nestas notas na pasta -----, folhas -----, neste ato representado nos termos (do artigo --- ou cláusula ----) de seu (contrato ou estatuto) social por seus diretores ----- (qualificação completa), eleitos pela assembléia realizada em -----, registrada sob nº -----, em sessão de ----- ---, na mesma Junta Comercial; e - de outro lado, como OUTORGADA CREDORA, ou simplesmente CREDORA, -----, com sede no Município de -----, Estado de ----- --, na -----, inscrito no CNPJ sob nº -----, com seu (contrato ou estatuto) social registrado na Junta Comercial do Estado de ----- sob nº -----, o qual fica arquivado nestas notas na pasta -----, folhas -----, neste ato representado nos termos (do artigo --- ou cláusula ----) de seu (contrato ou estatuto) social por seus diretores ----- (qualificação completa), eleitos pela assembléia realizada em ----- --, registrada sob nº -----, em sessão de -----, na mesma Junta Comercial, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, de Emissão da OAS Empreendimentos S.A." firmado em -- de ----- de ----- entre a HIPOTECANTE, a CREDORA e a OAS Engenharia e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica,

 190

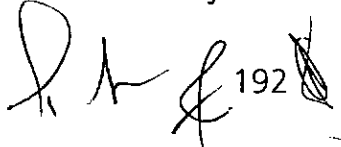
nºs 2.330/2.346/2.364, 9º andar, sala 904, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.811.848/0001-05 (doravante denominado simplesmente de "Escritura de Emissão"). Os presentes conhecidos entre si, e identificados como os próprios, consoante os documentos apresentados, do que dou fé. Pelas partes contratantes, me foi dito o que se segue:

1) Por força da Escritura de Emissão, a HIPOTECANTE obrigou-se a outorgar em favor da CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, hipoteca sobre os imóveis abaixo descritos e caracterizados, a fim de garantir o pagamento e o cumprimento pleno e imediato quando devido (seja no vencimento acordado, por vencimento antecipado ou de outro modo) de todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão e de todas as obrigações da HIPOTECANTE nos termos do presente (coletivamente, as "Obrigações Garantidas"), as quais, para fins do Artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro são descritas abaixo.

1.1. Todas e quaisquer obrigações principais e acessórias previstas na Escritura de Emissão, incluindo, mas sem se limitar ao valor do principal, juros, penalidades, honorários, custos judiciais e extrajudiciais e despesas diversas descritas na Escritura de Emissão. **1.2.** Valor do Principal: R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). **1.3.** Forma de pagamento do Principal: após transcorrido o Período de Carência (conforme definido na Escritura de Emissão); as Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) serão amortizadas semestralmente em 5 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida no 36º (trigésimo sexto) mês contado a partir da Data de Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão) e as demais devidas nas seguintes datas, observado o disposto na Escritura de Emissão: [•] de [•] de [•]; [•] de [•] de [•]; [•] de [•] de [•]; [•] de [•] de [•] e [•] de [•] de [•]. **1.4.** Taxa de Juros: as Debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada da TR, calculada de forma *pro rata temporis* por dias úteis, capitalizada pelo *Spread* (conforme definido na

 191

Escritura de Emissão), observado o disposto na Escritura de Emissão, base 252 dias úteis, calculados de forma *pro rata temporis*, ambos em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão sobre o Valor Nominal Total (conforme definido na Escritura de Emissão) ou saldo do Valor Nominal Total (Valor Nominal Total remanescente após amortização de principal, ou incorporação, se houver) das Debêntures, pagos semestralmente ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão), observado o disposto na Escritura de Emissão. O cálculo dos juros obedecerá as fórmulas previstas na Escritura de Emissão. **1.5.** Forma de pagamento dos Juros: a Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) será paga em parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida no 6º (sexto) mês contado a partir da Data de Emissão e as demais devidas nas seguintes datas, observado o disposto na Escritura de Emissão: [•] de [•] de [•]; [•] de [•] de [•]; [•] de [•] de [•]; [•] de [•] de [•] e [•] de [•] de [•]. **1.6.** Despesas Diversas: despesas diversas relacionadas à Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), tais como remuneração do Agente Fiduciário (conforme definido na Escritura de Emissão), do Banco Mandatário (conforme definido na Escritura de Emissão), da Instituição Depositária (conforme definido na Escritura de Emissão), do Banco Depositário (conforme definido na Escritura de Emissão), do Agente de Avaliação (conforme definido na Escritura de Emissão), assessores legais, da Agência de Rating (conforme definido na Escritura de Emissão), publicações, custos relacionados à custódia e liquidação na CETIP (conforme definido na Escritura de Emissão), custos relacionados a registros nos cartórios competentes e despesas referentes a juntas comerciais. **1.7.** Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela HIPOTECANTE, de qualquer quantia devida aos titulares de Debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração devida nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela HIPOTECANTE, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo e em adição à

 192

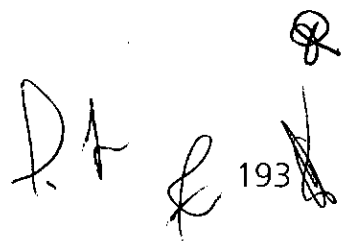
Remuneração, ambos incidentes sobre as quantias em atraso desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

2.) Em garantia parcial ao cumprimento das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, pelo presente instrumento e melhor forma de direito, HIPOTECANTE dá à CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, em hipoteca DE PRIMEIRO, ÚNICO E ESPECIAL GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, os imóveis de sua propriedade que declara possuir livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, impostos, taxas, despesas condominiais, encargos judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas, a seguir descritos e caracterizados: [•]

3.) Sem prejuízo da faculdade da CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, requerer avaliação dos imóveis, para efeitos fiscais deste instrumento, atribui-se aos imóveis os seguintes valores:, respectivamente.

4.) As hipotecas constituídas neste instrumento abrangem não só os imóveis acima descritos e caracterizados, como também todas as suas benfeitorias, construções, melhoramentos, acessões e instalações, presentes e futuras, entendendo-se, ainda, como acessórios, para efeitos de execução e penhora, quaisquer rendas ou aluguéis que os imóveis vierem a produzir.

5.) As hipotecas ora constituídas terão vigência e efeito, até que a totalidade das obrigações contraídas na Escritura de Emissão estejam cumpridas pela HIPOTECANTE, incluindo seus acessórios, juros, taxas, despesas, indenizações e outras quantias devidas nos termos do mesmo.

 193

6.) A HIPOTECANTE obriga-se a:

(i) pagar, nos respectivos vencimentos, todos os tributos devidos às repartições competentes, que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis hipotecados;


(ii) instituir, junto a seguradora idônea e com sólida situação financeira, e em benefício da Credora, seguro contra incêndio e responsabilidade de terceiros, para os imóveis ora hipotecados, por valor não inferior a valor de mercado, conforme este venha a ser definido pela seguradora até final e total liquidação das obrigações assumidas pela HIPOTECANTE na Escritura de Emissão;

(iii) garantir e defender os direitos da CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, sobre os imóveis contra reivindicações de qualquer pessoa;

(iv) manter os imóveis em perfeito estado de conservação;

(v) manter os imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus e encargos;

(vi) informar imediatamente à CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, qualquer fato que possa depreciar ou afetar os imóveis hipotecados e, se assim entender a CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, substituir as garantias prestadas neste instrumento e respectivos seguros;

(vii) apresentar à CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, no prazo 

  194

de 10 (dez) dias a contar desta data, o comprovante de ingresso desta escritura para registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;

(viii) apresentar à CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, os registros das hipotecas ora constituídas no prazo de 90 (noventa) dias a contar desta data, em primeiro grau e sem concorrência, arcando com todas as despesas e custos daí decorrentes;




7.) Qualquer das presentes garantias hipotecárias poderá ser imediatamente executada, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos, além de outros previstos em lei, em especial nos artigos 333 e 1.425, ambos do Código Civil Brasileiro:

(i) se a HIPOTECANTE deixar de cumprir qualquer obrigação assumida nesta escritura e/ou na Escritura de Emissão;

(ii) se a HIPOTECANTE tornar-se insolvente ou tiver falência requerida ou pedido de recuperação judicial deferido ou solicitado;

(iii) se qualquer dos imóveis dados em garantia deteriorar ou depreciar e a HIPOTECANTE notificada, judicial ou extrajudicialmente, não reforçar a garantia no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação, reforço este que será aceito a critério da CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão; e

(iv) se qualquer dos imóveis dados em garantia vier a ser objeto de desapropriação, e a HIPOTECANTE não substituir imediatamente a garantia, por outro ou outros bens que cumpre sejam aceitos a critério da CREDORA, na qualidade de representante dos

  1950 

interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão.

8.) A eventual tolerância da CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, quanto ao não cumprimento, integral ou parcial, de qualquer obrigação formalizada nesta escritura ou na Escritura de Emissão não constituirá perdão, renúncia, novação ou alteração do aqui pactuado.



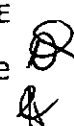

9.) A HIPOTECANTE declara que:

(i) os imóveis estão completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, mesmo por hipotecas, ainda que legais, impostos e taxas em atraso ou outros gravames; e

(ii) inexistem quaisquer ônus reais ou ações fundadas em direito real ou pessoal, que possam recair sobre os imóveis hipotecados, abrangendo, inclusive, a Justiça do Trabalho e a Justiça Federal.

10.) A HIPOTECANTE autoriza desde já a CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, a realizar vistorias e exames sobre os imóveis hipotecados, desde que em data e horário previamente acordados.

11.) A presente escritura obriga a seu cumprimento não só as partes contratantes, como também seus bens, herdeiros e sucessores a qualquer título, prometendo a HIPOTECANTE a fazer a presente hipoteca sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, na forma da Lei.

  196  

12.) Todas as despesas da presente escritura e dos registros das hipotecas, tais como emolumentos de cartórios de notas e de registro de imóveis, correm por conta exclusiva da HIPOTECANTE.

13.) As partes ora contratantes autorizam expressamente ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os atos de registro e averbações decorrentes da presente escritura, que correrão todos a cargo e custo exclusivos da HIPOTECANTE.

14.) Fica eleito o foro cível da Comarca de -----, Estado de -----, , para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou litígios decorrentes desta Escritura Pública de Constituição de Garantias Hipotecárias.

15.) Declara a HIPOTECANTE sob responsabilidade civil e penal que, inexistem ações reais, pessoais reipersecutórias ou outro ônus, gravando o imóvel objeto da hipoteca,

16.) A HIPOTECANTE:

(i) apresentou neste ato a certidão de propriedade expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente a qual fica arquivada nestas Notas na pasta -----, folhas -----;

(ii) certidão negativa de débitos com efeitos de negativa expedida pelo INSS em ---.--- sob n.º -----, com validade de ----- (-----) dias contados da data de sua emissão, a qual fica arquivada nestas Notas na pasta -----, folhas -----;

(iii) certidão de quitação de débitos de tributos e contribuições federais, em ---.--- sob n.º -----, com validade de ----- (-----) dias contados da data de sua emissão, a qual fica arquivada nestas Notas na pasta -----, folhas -----;

[Handwritten signatures and initials]
197

17.) Pela CREDORA, na qualidade de representante dos interesses dos titulares das debêntures emitidas pela HIPOTECANTE nos termos da Escritura de Emissão, me foi dito que dispensava a apresentação das certidões mencionadas na Lei Federal 7433/85. Assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei este instrumento que, feito e lido em voz alta, foi achado conforme, aceitaram outorgam e assinam.

