



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIAS REAL E FIDEJUSSÓRIA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, SOB REGIME DE GARANTIA FIRME E MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, DA OCEANIC INCORPORAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO S.A.

Pelo presente instrumento particular, como emissora,

(a) **OCEANIC INCORPORAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 194, 3º andar, sala 08, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.501.001/0001-94, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 3530043594-0, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emissora**");

e, como agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das debêntures da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora ("**Debenturistas**" e, individualmente, "**Debenturista**");

(b) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("**Agente Fiduciário**");

e, na qualidade de intervenientes garantidores,

(c) **MARCO ANTONIO DE SOUZA**, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 11.207.604-X (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº 021.994.138-61 ("**Sr. Marco**"), casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com **CLÁUDIA ANDRADE DE SOUZA**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 13.965.825-7, inscrita no CPF/MF sob o nº 091.173.958-01, ambos com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 194, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000;

(d) **CENTAURUS REALTY GROUP INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 194, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.514.211/0001-21, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Centaurus**" – em conjunto com o Sr. Marco, os "**Fiadores**"); e

(e) **ENVISTA INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, nº 194, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.045.126/0001-57, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Envista" – em conjunto com os Fiadores, os "Garantidores");

vêm por esta firmar, na melhor forma de direito, o presente "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantias Real e Fidejussória, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Oceanic Incorporações e Administração S.A." (respectivamente, "Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – DA AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DA EMISSÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 04 de abril de 2012 ("AGE"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão, conforme disposto no artigo 59 da Lei nº. 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

1.2. As garantias reais e fidejussória foram devidamente aprovadas pelos respectivos Garantidores, nos termos do item 2.1.4 e seguintes abaixo, exceto pela garantia fidejussória da Centaurus, a qual será aprovada dentro do prazo mencionado no item 4.16.1.12 abaixo.

Cláusula Segunda – DOS REQUISITOS

2.1. A emissão das Debêntures será realizada com observância dos seguintes requisitos:

2.1.1. Arquivamento na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Publicação da Ata da AGE

2.1.1.1. A ata da AGE será arquivada na JUCESP e publicada no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo; e (ii) no jornal "DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços", em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. Registro da Escritura de Emissão

2.1.2.1. Esta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos serão protocolados para registro na JUCESP em até 5 (cinco) dias contados da data da respectiva assinatura, de acordo com o artigo 62, inciso II, parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações, devendo ser entregues

cópias dos protocolos dos respectivos pedidos de registro ao Agente Fiduciário em até 02 (dois) dias úteis contados da data do efetivo protocolo.

2.1.2.2. Após a realização dos registros mencionados no item 2.1.2.1 acima deverá ser entregue ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original do respectivo documento registrado no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data do efetivo registro.

2.1.2.3. Todos os custos relativos aos registros previstos no item 2.1.2.1 serão suportados pela Emissora.

2.1.3. Registro para Colocação e Negociação

2.1.3.1. As Debêntures serão registradas para distribuição pública no mercado primário no SDT – Módulo de Distribuição de Títulos ("SDT"), administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição liquidada financeiramente através da CETIP.

2.1.3.2. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures ("SND"), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a negociação das Debêntures liquidada financeiramente por meio da CETIP e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP.

2.1.3.3. A Emissão será realizada nos termos da Instrução da CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, automaticamente dispensada do registro de distribuição perante a CVM de que trata o artigo 6º da Instrução CVM 476 e o artigo 19 da Lei nº. 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

2.1.3.4. A Oferta Restrita (conforme definida abaixo) está automaticamente dispensada de registro na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 25 do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários".

2.1.3.5. Não obstante o descrito no item 2.1.3.2 acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (conforme definido no item 4.1.3.1 abaixo), depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas nos itens descritos no artigo 17 da Instrução CVM 476.

2.1.4. Aprovação da Garantia Fidejussória

2.1.4.1. A prestação da Fiança, conforme definida no item 4.16 abaixo, pela Centaurus, foi devidamente aprovada por seu Conselho de Administração, em reunião realizada na presente data, cuja ata será registrada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços" no prazo indicado neste item ("RCA da Centaurus").

2.1.4.2. A Sra. Cláudia Andrade de Souza, esposa do Sr. Marco, comparece à presente Escritura de Emissão para prestar a outorga uxória para os fins do artigo 1.647, III, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), em razão da Fiança por este ora oferecida.

2.1.5. Constituição da Garantia Fidejussória

2.1.5.1. Para a devida constituição da Fiança, conforme definida no item 4.16 abaixo, a presente Escritura de Emissão será registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo, Estado de São Paulo, e do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, dentro do prazo de 20 (vinte) dias contados da presente data.

2.1.5.2. Após a realização do registro mencionado no item 2.1.5.1 acima deverá ser entregue ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original da presente Escritura de Emissão registrada no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data do efetivo registro.

2.1.5.3. Todos os custos relativos ao registro previsto no item 2.1.5.1 acima serão integralmente suportados pela Emissora.

Cláusula Terceira – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social

3.1.1. A Emissora tem por objeto social:

(a) desenvolver empreendimento imobiliário no imóvel localizado na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Wilson, nº 150/151, José Menino, CEP 11065-201 ("Empreendimento");

(b) alienar ou locar as unidades imobiliárias do Empreendimento, incluindo a realização da administração dos imóveis; e

(c) contratação da mão-de-obra em construção civil, serviços auxiliares à construção, tais como, instalações elétricas e hidráulicas, execução de projetos, gerenciamento, assessoramento, consultoria, planejamento e coordenação técnica dentro das áreas industriais, comerciais e residenciais em todo o território nacional e no exterior para desenvolvimento do Empreendimento.

3.2. Série

3.2.1. A Emissão será realizada em uma única série.

3.3. Valor Nominal da Emissão

3.3.1. O valor nominal total da Emissão será de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Nominal da Emissão").

3.4. Quantidade de Debêntures

3.4.1. Serão emitidas até 30 (trinta) Debêntures; sendo distribuídas 25 (vinte e cinco) Debêntures sob regime de garantia firme e até 5 (cinco) Debêntures sob regime de melhores esforços.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados para custear o desenvolvimento do Empreendimento; e serão parcial e prioritariamente utilizados para quitar a devolução do adiantamento para futuro aumento de capital realizado pela Envista na Emissora em 17 de fevereiro de 2012 ("AFAC").

3.5.1.1. A devolução do AFAC será realizada pela Emissora na data da primeira integralização das Debêntures.

3.6. Número da Emissão

3.6.1. Esta Escritura de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão pública de debêntures da Emissora.

3.7. Instituição Mandatária e Escrituradora

3.7.1. A instituição mandatária e escrituradora da presente Emissão será a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Instituição Mandatária" e "Agente Escriturador").

3.8. Imunidade ou Isenção de Debenturistas

3.8.1. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Instituição Mandatária, com cópia para a Emissora e para o Agente Fiduciário, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontados dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

Cláusula Quarta – DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Colocação

4.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação até o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), e melhores esforços de colocação com relação ao saldo remanescente ("Oferta Restrita"), com a intermediação do Banco ABC Brasil S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder" ou quando estiver atuando como banco depositário das Contas Vinculadas, conforme definido abaixo, será denominado "Banco ABC").

4.1.2. O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476 ("Plano de Distribuição"). Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar no máximo 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, nos termos do item 4.1.3 abaixo, sendo possível a subscrição ou aquisição das Debêntures por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, conforme definidos abaixo.

4.1.3. O público alvo da Oferta Restrita será composto por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº. 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado ainda o disposto nos incisos I e II do artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados").

4.1.3.1. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita descrita na presente Cláusula: (i) todos os fundos de investimento serão considerados Investidores Qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados e (ii) as pessoas naturais e jurídicas consideradas Investidores Qualificados deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, Debêntures no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.1.4. A Emissão e a Oferta Restrita não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.

4.1.5. 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.

4.1.6. No ato de subscrição 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 às restrições de negociação previstas nesta Escritura de Emissão e na regulamentação aplicável, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

4.1.7. 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.

4.1.8. 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.

4.1.9. A colocação das Debêntures será realizada a partir da data em que todas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, conforme definido no item 4.1.11 abaixo, bem como as demais condições decorrentes da Instrução CVM 476 forem implementadas, a critério do Coordenador Líder ("Data de Início da Distribuição"), observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 8º da Instrução CVM 476, bem como o item 4.1.11 abaixo.

4.1.9.1. Caso as Debêntures não sejam integralmente subscritas e integralizadas até o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Início da Distribuição previsto no parágrafo 2º do artigo 8º da Instrução CVM 476, estas serão canceladas automaticamente pela Emissora ou a Oferta Restrita continuará em vigor, desde que haja mútuo acordo entre a Emissora e o Coordenador Líder e que sejam observados os trâmites previstos no parágrafo 2º do artigo 8º da Instrução CVM 476.

4.1.10. Esgotados os melhores esforços de colocação, com relação à parcela de Debêntures sujeita a tal regime, as Debêntures que não tenham sido colocadas serão automaticamente canceladas.

4.1.11. A distribuição das Debêntures obedecerá ao disposto no Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em

Série Única, da Espécie com Garantias Real e Fidejussória, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, firmado para a Emissão ("Contrato de Distribuição").

4.2. Data de Emissão das Debêntures

4.2.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 04 de abril de 2012 ("Data de Emissão").

4.3. Valor Nominal Unitário das Debêntures

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

4.4. Forma, Conversibilidade e Comprovação da Titularidade das Debêntures

4.4.1. As Debêntures serão da forma nominativa e escritural, sem a emissão de cártula, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.

4.4.2. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela instituição financeira responsável pela escrituração das Debêntures, o Agente Escriutor. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND o extrato em nome dos Debenturistas emitido pela CETIP.

4.5. Espécie

4.5.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real e contarão com garantia adicional na forma de fiança, conforme descrita no item 4.16, abaixo.

4.6. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

4.6.1. As Debêntures serão subscritas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração Fixa (conforme definida abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de integralização.

4.6.2. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP.

4.7. Prazo de Vigência e Data de Vencimento

4.7.1. As Debêntures terão prazo de vigência de 48 (quarenta e oito) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 04 de abril de 2016 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado, previstas no item 4.12 abaixo, e de vencimento antecipado, previstas no item 4.13 abaixo.

4.8. Amortização

4.8.1. Haverá um período de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão. Depois do referido período de carência ocorrerão 36 (trinta e seis) pagamentos mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês, correspondendo aos percentuais indicados na tabela abaixo:

Amortização %	Data da Amortização
2,7778	04/05/2013
2,7778	04/06/2013
2,7778	04/07/2013
2,7778	04/08/2013
2,7778	04/09/2013
2,7778	04/10/2013
2,7778	04/11/2013
2,7778	04/12/2013
2,7778	04/01/2014
2,7778	04/02/2014
2,7778	04/03/2014
2,7778	04/04/2014
2,7778	04/05/2014
2,7778	04/06/2014
2,7778	04/07/2014
2,7778	04/08/2014
2,7778	04/09/2014
2,7778	04/10/2014
2,7778	04/11/2014
2,7778	04/12/2014
2,7778	04/01/2015
2,7778	04/02/2015
2,7778	04/03/2015
2,7778	04/04/2015
2,7778	04/05/2015
2,7778	04/06/2015
2,7778	04/07/2015
2,7778	04/08/2015
2,7778	04/09/2015
2,7778	04/10/2015
2,7778	04/11/2015
2,7778	04/12/2015
2,7778	04/01/2016
2,7778	04/02/2016
2,7778	04/03/2016
2,7770	04/04/2016

4.8.2. O cálculo das parcelas de amortização é feito de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNe \times (Ta_i / 100)$$

onde:

- AM_i:** valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- i:** cada mês em que será paga a amortização, sendo um número inteiro entre 13 (treze) e 48 (quarenta e oito);
- VNe:** Valor Nominal Unitário das Debêntures, na Data de Emissão, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento; e
- Ta_i:** taxa definida para a i-ésima amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante do item 4.8.1 acima.

4.9. Remuneração

4.9.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado.

4.9.2. Remuneração Fixa. A remuneração fixa das Debêntures contemplará juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("**Taxa DI**"), acrescida de uma sobretaxa de (i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, no período compreendido entre a Data de Emissão, inclusive, e o dia 04 de abril de 2013, exclusive, sendo que tal sobretaxa somente será utilizada no cálculo da Remuneração Fixa na ocorrência de vencimento antecipado das Debêntures ou de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado (conforme definições abaixo) que ocorram até 04 de abril de 2013, exclusive; (ii) 3,04% (três inteiros e quatro centésimos por cento) ao ano, durante o período compreendido entre a Data de Emissão, inclusive, e 04 de abril de 2014, exclusive; (iii) 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) ao ano, durante o período compreendido entre 04 de abril de 2014, inclusive, e 04 de abril de 2015, exclusive, e (iv) 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos por cento) ao ano, durante o período compreendido entre 04 de abril de 2015, inclusive, e 04 de abril de 2016, exclusive; sempre com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os juros remuneratórios serão calculados de

forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor de cada parcela de amortização, calculadas de acordo com o disposto no item 4.8.2 acima, desde a Data de Emissão, até cada Data de Pagamento da Remuneração Fixa, e serão pagos mensalmente, juntamente com a amortização dos pagamentos de principal das Debêntures ("Remuneração Fixa").

4.9.2.1. Ao final de cada período de 12 (doze) meses, contados da Data de Emissão até a integral quitação das Debêntures, será devida e paga aos titulares das Debêntures a diferença, em reais, entre (i) o valor das parcelas já pagas calculadas com a taxa de Remuneração Fixa aplicável ao período de 12 (doze) meses findo, conforme estabelecida no item 4.9.2 acima e (ii) o valor das parcelas já pagas calculadas com a taxa de Remuneração Fixa aplicável ao período de 12 (doze) meses subsequente, conforme estabelecida no item 4.9.2 acima ("Varição da Remuneração Fixa"). Os pagamentos correspondentes à Variação da Remuneração Fixa serão realizados pela Emissora nos dias 04 de maio de 2014 e 04 de maio de 2015, e serão equivalentes à diferença entre as prestações efetivamente pagas e as prestações calculadas utilizando a nova taxa valorada, calculada desde a Data de Emissão, e deverão ser remuneradas até a data de seu efetivo pagamento, utilizando-se para tal cálculo a nova taxa de Remuneração Fixa que se pretende utilizar.

4.9.3. O cálculo da Remuneração Fixa obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = AM_i \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J: valor unitário da Remuneração Fixa devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;

AM_i : valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento, calculado de acordo com o disposto no item 4.8.2. acima;

Fator Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

FatorDI: produtório das Taxas DI-Over da Data de Emissão, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração Fixa exclusiva, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

k: número de ordem das Taxas DI-Over, variando de 1 até n;

n: número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;

TDI_k: Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k: Taxa DI-Over, de ordem k, expressa na forma percentual ao ano, calculada e divulgada pela CETIP válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread: Sobretaxa de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma;

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

onde:

spread: conforme item 4.9.2. acima;

DP: É o número de dias úteis entre a Data de Emissão, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro;

4.9.4.1. O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.9.4.2. Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

4.9.4.3 Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4.9.4.4. O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.9.4.5. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

4.9.5. Os períodos de capitalização da Remuneração Fixa (cada um, um "Período de Capitalização") são os intervalos de tempo que se iniciam na Data de Emissão e terminam em cada Data de Pagamento da Remuneração Fixa (conforme definido abaixo)

4.9.6. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da Remuneração Fixa, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

4.9.6.1. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação da utilização e/ou extinção da Taxa DI por prazo superior a 5 (cinco) dias úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação e/ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, será convocada, pelo Agente Fiduciário, Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos da Cláusula Sétima abaixo, a ser realizada dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quorum para instalação da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo de 8 (oito) dias, contados da nova publicação do edital de convocação, a qual terá como objeto a deliberação pelos Debenturistas, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração Fixa. Caso não haja acordo sobre a nova taxa de juros referencial da Remuneração Fixa entre a Emissora e os Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão), a Emissora deverá adquirir a totalidade das Debêntures em Circulação

(conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão), no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral do Debenturistas ou em prazo diverso que venha a ser definido de comum acordo em referida assembleia, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração Fixa devida até a data da efetiva aquisição, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração Fixa (conforme definido abaixo), o que ocorrer por último. As Debêntures adquiridas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração Fixa das Debêntures a serem adquiridas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9.6.2. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, será aplicada a última Taxa DI aplicável que estiver disponível naquela data, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora, quanto por parte dos Debenturistas, quando da divulgação da Taxa DI disponível.

4.9.7. Caso a Taxa DI volte a ser apurada, divulgada e/ou sua utilização volte a ser permitida, antes da realização da Assembleia Geral de Debenturistas de que trata o item 4.9.6.1. acima, referida Assembleia Geral de Debenturistas deverá estabelecer que a Taxa DI, a partir de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

4.9.8. Haverá um período de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão para pagamento da Remuneração Fixa. Após referido período de carência, serão pagos os juros mensalmente a partir do 13º (décimo terceiro) mês contados a partir da Data de Emissão, inclusive os juros acumulados desde a Data de Emissão, nas mesmas datas de amortização listadas no item 4.8.1 acima ("Data de Pagamento da Remuneração Fixa").

4.9.8.1. Farão jus à Remuneração Fixa aqueles que sejam titulares de Debêntures ao final do dia útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração Fixa.

4.9.9. Os Fiadores desde já concordam com o disposto no item 4.9.6. acima, declarando que o ali disposto não importará em novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor. Os Fiadores desde já concordam e se obrigam a firmar todos e quaisquer instrumentos necessários à efetivação do disposto neste item.

4.9.10. Remuneração Variável. Além da Remuneração Fixa acima prevista, os Debenturistas farão jus a uma remuneração adicional de participação em parte dos lucros da Emissora ("Remuneração Variável"), estabelecida nos seguintes termos:

(a) pelos 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão, os Debenturistas farão jus a uma Remuneração Variável equivalente à participação nos resultados do Empreendimento referente a 20% (vinte por cento) dos 51,28% (cinquenta e um inteiros e vinte e oito centésimos por cento) do Lucro (conforme a seguir definido) do Empreendimento aos quais fazem jus a Emissora, a Envista e o Sr. Marco ("Participação no Empreendimento"), em decorrência (i) da venda das unidades do Empreendimento ("Unidades") no período; e/ou (ii) da venda das ações da Emissora (sem prejuízo, nessa hipótese, do vencimento antecipado das Debêntures, com base na alínea (c) do item 4.13.1, caso tal venda seja realizada sem o consentimento prévio dos Debenturistas);

(b) sem prejuízo do disposto na alínea (a) acima, será assegurado aos Debenturistas o pagamento do montante mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) como Remuneração Variável na data prevista no item 4.9.10.1 abaixo; e

(c) pelo período após os 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão, a Remuneração Variável, tanto expressa pelo percentual do Lucro (conforme a seguir definido), como pelo montante mínimo de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), será reduzida na razão de 1/36 (um trinta e seis avos) na medida em que ocorram as amortizações mensais de principal das Debêntures.

4.9.10.1. A Emissora deverá pagar a Remuneração Variável à vista, em cada Data de Pagamento da Remuneração Fixa, exceto se o evento gerador da Remuneração Variável ocorrer até o 12º (décimo segundo) mês, contado da Data de Emissão, hipótese em que a Remuneração Variável deverá ser paga em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da ocorrência do referido evento. O pagamento da Remuneração Variável deverá ser feito em moeda corrente nacional, sempre que houver a venda das Unidades, observado o disposto no item 4.9.10.2, ou quando da venda das ações da Emissora, sem deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, nos termos da legislação em vigor e observado o procedimento definido nesta Cláusula.

4.9.10.1.1. Caso o pagamento do preço de venda de qualquer uma das Unidades seja realizado em parcelas, fica desde já estabelecido que a Remuneração Variável será paga no dia 5 (cinco) do mês seguinte em que ocorrer a venda; sendo certo que, a cada parcela recebida pela Emissora por conta de tal venda, a Emissora deverá realizar uma amortização extraordinária no mesmo valor da parcela, nos termos do item 4.12.2 abaixo.

4.9.10.2. Para fins de apuração da Remuneração Variável, (a) o Lucro será calculado com base nos custos reais incorridos pela Emissora no Empreendimento e, caso a obra ainda esteja em andamento, nos custos estimados; (b) o Lucro será apurado, com relação a cada uma das Unidades, na data da venda, independentemente do efetivo recebimento dos recursos pela Emissora; ou na data da venda das ações da Emissora pelo Sr. Marco e pela Envista, independentemente do efetivo recebimento dos recursos pelo Sr. Marco e pela Envista; e (c) o custo do Empreendimento como um todo deverá ser dividido proporcionalmente entre cada uma das Unidades, de acordo com a metragem das mesmas, calculadas com base no quadro de áreas da ABNT NBR 12.721:2006, a fim de se estabelecer o custo referente a cada uma das Unidades.

4.9.10.2.1. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Lucro" significa a receita de vendas, líquida das despesas de corretagem e dos tributos e impostos incidentes sobre a receita, reduzida em valor equivalente ao somatório de (i) R\$ 11.795.001,00 (onze milhões, setecentos e noventa e cinco mil e um reais), pagos pelo Sr. Marco e pela Envista pela aquisição das quotas da Emissora; (ii) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), pagos pela Emissora a título de corretagem; (iii) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), referentes ao custo estimado do Empreendimento e (iv) eventuais aportes de capital da Envista na Emissora para conclusão do Empreendimento, relativos a custos adicionais não orçados.

4.9.10.2.2. A Emissora se compromete a manter, desde a Data de Emissão até o pagamento integral de suas obrigações devidas nos termos desta Escritura de Emissão, as mesmas práticas contábeis (inclusive no tocante à adoção do método POC – *Percentage of Completion* ou à forma vigente à época, desde que recomendado pela CVM para contabilização de receitas no setor da construção civil), de forma que seus demonstrativos contábeis permaneçam consistentes, e o mesmo regime de tributação, ressalvadas modificações decorrentes de alterações na legislação aplicável.

4.9.10.3. Mensalmente, o cálculo da Remuneração Variável atrelada às vendas de Unidades será realizado pela Emissora com base (i) nas demonstrações de resultado ("DR") e/ou balancetes da Emissora, assinados pelo contador da Emissora ("Balancetes"), apurados mensalmente após a venda das unidades do Empreendimento; e (ii) em relatórios mensais de vendas do Empreendimento, que deverão ser remetidos, conjuntamente com as DR e os Balancetes, pela Emissora todo dia 15 (quinze) de cada mês ao Agente Fiduciário, contendo a data e o valor das vendas realizadas, a descrição da forma de pagamento e a demonstração de resultados apontando o Lucro auferido em tais vendas bem como o valor da Remuneração Variável devida no período ("Relatórios Comerciais"); e (iii) Relatório de Acompanhamento, conforme definido abaixo.

4.9.10.3.1. Após o recebimento dos documentos referidos no item 4.9.10.3, o Agente Fiduciário os repassará aos Debenturistas para que estes realizem a devida ratificação do cálculo da Remuneração Variável dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis. Uma vez ratificados os valores devidos, a Emissora informará a Instituição Mandatária e a CETIP o valor devido, com no mínimo 3 (três) dias de antecedência, o qual deverá ser pago aos Debenturistas na Data de Pagamento da Remuneração Fixa imediatamente subsequente.

4.9.10.3.2. O Agente Fiduciário poderá conciliar as informações dos Relatórios Comerciais, das DR e dos Balancetes, e dos Relatórios de Acompanhamento a fim de verificar a existência de eventuais inconsistências; hipótese em que o Agente Fiduciário notificará a Emissora, sendo certo que os esclarecimentos devidos deverão ser prestados ou as informações deverão ser retificadas em até 5 (cinco) dias, observado, ainda, o disposto no item 4.9.10.3.4 abaixo.

4.9.10.3.3. Caso fique constatado que alguma venda de Unidades fora omitida nos Relatórios Comerciais, a Emissora pagará aos Debenturistas, na Data de Pagamento da Remuneração Fixa subsequente, a penalidade prevista no item 4.14.1 abaixo, calculada sobre o valor da venda omitida nos Relatórios Comerciais, *pro rata temporis* desde a data da referida venda omitida.

4.9.10.3.4. O Agente Fiduciário franqueará aos Debenturistas acesso irrestrito aos Relatórios Comerciais, às DR e aos Balancetes, e aos Relatórios de Acompanhamento, enviando, ao Debenturista que as solicitar, cópias de tais documentos.

4.9.10.3.5. Ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, fica facultado o direito de solicitar à Emissora esclarecimentos, informações e cópias de documentos relativos às vendas descritas nos Relatórios Comerciais ou de outros documentos necessários para verificar o cálculo da Remuneração Variável, os quais não poderão ser injustificadamente negados pela Emissora, e deverão ser entregues ao Agente Fiduciário dentro do prazo de 1 (um) dia útil contado de sua solicitação.

4.9.10.4. Concluída a obra, serão apuradas as vendas de Unidades até então realizadas e apurado, pela Emissora, o Lucro correspondente, e esta enviará o último Relatório Comercial, consolidando todas as vendas das Unidades realizadas desde a Data de Emissão, bem como uma DR consolidada das vendas das Unidades, desde a Data de Emissão, para que o Agente Fiduciário e os Debenturistas realizem a conferência do cálculo dos pagamentos de Remuneração Variável realizados desde a Data de Emissão até a data da conclusão da obra. Caso fique constatado, com base no último Relatório Comercial, que houve divergência entre o valor de Remuneração Variável devido e o efetivamente pago aos titulares das Debêntures, seja por aumento nos custos das obras do Empreendimento ou por qualquer motivo, será observado o disposto nos itens 4.9.10.4.1 a 4.9.10.4.5 abaixo.

4.9.10.4.1. A Emissora manterá, junto à agência nº 0001-9 do Banco ABC (nº 246), a conta vinculada nº 22028112, de sua titularidade ("Conta Vinculada da Emissora"), não movimentável pela Emissora, pela qual deverão transitar todos os valores auferidos pela Emissora em razão das vendas das Unidades, enquanto as obras do Empreendimento ainda estiverem em andamento. A Emissora desde já autoriza o Banco ABC a reter 10% (dez por cento) do Lucro decorrente de tais vendas na Conta Vinculada da Emissora ("Percentual Retido"), liberando estes recursos aos Debenturistas sempre que assim solicitado pelo Agente Fiduciário para a realização do ajuste previsto no item 4.9.10.4 acima. O Percentual Retido somente será liberado à Emissora após a confirmação, pela Empresa de Engenharia, de que as obras do Empreendimento foram concluídas, com a obtenção do respectivo "habite-se" junto à Prefeitura Municipal de Santos/SP. Além disso, o ajuste previsto no item 4.9.10.4 acima deve ter sido integralmente realizado, e a Emissora não poderá se encontrar inadimplente com qualquer obrigação que lhe seja atribuída por esta Escritura de Emissão. Caso a Emissora se encontre inadimplente com qualquer obrigação que lhe seja atribuída por esta Escritura de Emissão, o Banco ABC fica autorizado a liberar o Percentual Retido apenas após a dedução dos pagamentos devidos aos Debenturistas, a qual será destinada à Instituição Mandatária para pagamento aos Debenturistas.

4.9.10.4.1.1. A Emissora se obriga a remeter ao Agente Fiduciário e ao Banco ABC cópia do "habite-se" do Empreendimento tão logo o obtenha, acompanhado de relatório da Empresa de Engenharia atestando que as obras do Empreendimento foram concluídas.

4.9.10.4.2. O Percentual Retido na Conta Vinculada da Emissora será investido em títulos de renda fixa previamente aprovados pelos Debenturistas, cujo rendimento esteja atrelado à Taxa DI ou outro índice que venha a substituí-la, com liquidez diária ("Aplicações Financeiras da Conta Vinculada da Emissora").

4.9.10.4.3. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Títulos, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, cujo modelo consta do Anexo I à presente Escritura de Emissão ("Contrato de Cessão Fiduciária de Títulos"), os recursos depositados na Conta Vinculada da Emissora, bem como as Aplicações Financeiras da Conta Vinculada da Emissora e seus frutos e rendimentos, ficam cedidos fiduciariamente ao Agente Fiduciário, em benefício dos Debenturistas, para garantir os pagamentos devidos pela Emissora em razão do ajuste previsto no item 4.9.10.4 ("Cessão Fiduciária de Títulos").

4.9.10.4.3.1. A Emissora se obriga a celebrar o Contrato de Cessão Fiduciária de Títulos no momento em que for realizada a primeira Aplicação Financeira da Conta Vinculada.

4.9.10.4.4. Caso os recursos retidos na Conta Vinculada da Emissora não sejam suficientes para fazer frente ao ajuste mencionado no item 4.9.10.4 acima, o Agente Fiduciário notificará a Emissora e os Fiadores para que estes, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis contado de tal notificação, realizem o depósito do valor faltante na Conta Vinculada da Emissora.

4.9.10.4.5. Mediante o pagamento integral, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de todos os valores devidos em razão das Debêntures, os recursos retidos na Conta Vinculada da Emissora serão automaticamente liberados à Emissora, mediante comunicação do Agente Fiduciário ao Banco ABC, que deverá ser enviada dentro de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que se verificar o pagamento integral dos valores devidos em razão das Debêntures.

4.9.10.5. Fica vedado à Emissora realizar qualquer tipo de permuta de Unidades, bem como ao Sr. Marco e à Envista realizar qualquer tipo de permuta das ações detidas no capital social da Emissora sem o prévio e expresso consentimento dos Debenturistas.

4.9.10.6. Caso haja aumento da Participação no Empreendimento, a nova participação deverá ser utilizada para fins de apuração do cálculo da Remuneração Variável.

4.10. Repactuação

4.10.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

4.11. Aditamento à Presente Escritura de Emissão

4.11.1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão deverão ser firmados pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelos Garantidores após aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme Cláusula Sétima abaixo, e posteriormente arquivados na JUCESP, nos termos do item 2.1.2 acima, e nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, nos termos do item 2.1.5.1 acima.

4.12. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária

4.12.1. Resgate Antecipado. A qualquer tempo, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas antecipadamente ("Resgate Antecipado"). O Resgate Antecipado será operacionalizado da seguinte forma:

(a) por meio de publicação de comunicado, pela Emissora, com antecedência de 10 (dez) dias úteis da data prevista para o Resgate Antecipado ("Comunicação de Resgate Antecipado"), a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado, incluindo: (i) a data para

o resgate parcial ou integral das Debêntures e o efetivo pagamento aos Debenturistas; (ii) o montante a ser resgatado e a menção ao preço de resgate, conforme abaixo definido; e (iii) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Debenturistas; e

(b) o Resgate Antecipado será feito pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração Fixa devida, nos termos do item 4.9.10 acima, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração Fixa, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, observado o disposto abaixo:

(i) caso nenhuma das Unidades nem o Empreendimento como um todo tenha sido vendido e o Resgate Antecipado seja realizado até o 12º (décimo segundo) mês contado a partir da Data de Emissão, a Emissora pagará aos titulares das Debêntures, além da Remuneração Fixa calculada *pro rata temporis*, um prêmio fixo pelo Resgate Antecipado no valor total de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ("Prêmio de Resgate"), não havendo Remuneração Variável a ser paga;

(ii) caso nenhuma das Unidades nem o Empreendimento como um todo tenha sido vendido, e o Resgate Antecipado seja realizado no período entre o 13º (décimo terceiro) e o 47º (quadragésimo sétimo) mês contado a partir da Data de Emissão, além da Remuneração Fixa calculada *pro rata temporis*, o Prêmio de Resgate será pago, reduzido de 1/36 (um trinta e seis avos) na medida em que tenham ocorrido as amortizações mensais de principal das Debêntures;

(iii) caso tenha ocorrido a venda de parte ou da totalidade das Unidades ou o Empreendimento como um todo, e o Resgate Antecipado seja realizado até o 12º (décimo segundo) mês decorrido da Data de Emissão, além da Remuneração Fixa calculada *pro rata temporis*, a Remuneração Variável será paga, não sendo devido o Prêmio de Resgate;

(iv) caso tenha ocorrido a venda de parte ou da totalidade das Unidades ou o Empreendimento como um todo, e o Resgate Antecipado seja realizado no período entre o 13º (décimo terceiro) e o 47º (quadragésimo sétimo) mês contado a partir da Data de Emissão, além da Remuneração Fixa calculada *pro rata temporis*, a Remuneração Variável será paga aplicando-se a redução de 1/36 (um trinta e seis avos) na medida em que ocorram as amortizações de principal das Debêntures, nos termos do item 4.9.10 (b) acima, não sendo devido o Prêmio de Resgate; e

(v) caso a Emissora (i) alugue, total ou parcialmente, as Unidades; e adiante as receitas dos recebíveis dos aluguéis das Unidades por meio de uma emissão de Certificados de

Recebíveis Imobiliários, Fundo de Investimento Imobiliário ou outro meio de securitização ("Operação de Securitização"); e (ii) com os recursos captados na Operação de Securitização, realize o resgate antecipado total das Debêntures; sem prejuízo da Remuneração Fixa, a Remuneração Variável será de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), caso tal evento tenha ocorrido até o 12º (décimo segundo mês), ou, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, aplicando-se a redução de 1/36 (um trinta e seis avos) na medida em que ocorram as amortizações de principal das Debêntures não sendo devida o Prêmio de Resgate.

4.12.1.2. Para as Debêntures custodiadas eletronicamente no SND, a operacionalização do Resgate Antecipado seguirá os procedimentos adotados pela CETIP, a qual deverá ser notificada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis de sua realização.

4.12.1.3. O Prêmio de Resgate, se devido, será pago aos Debenturistas simultaneamente ao pagamento do Resgate Antecipado.

4.12.2. Amortização Extraordinária. A Emissora se compromete a realizar amortizações extraordinárias, nos termos do item 4.9.10.1.1 acima, à medida em que Unidades forem vendidas em parcelas e tais parcelas sejam recebidas pela Emissora, no valor de tais parcelas, mediante publicação de aviso aos Debenturistas, conforme definido no item 4.19.1, e ainda comunicação ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, ocasião em que não será devido qualquer tipo de prêmio adicional pela Emissora.

4.12.3. A Emissora obriga-se a realizar o Resgate Antecipado total das Debêntures, caso ocorra a Amortização Extraordinária de valor igual ou superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal da Emissão.

4.13. Vencimento Antecipado

4.13.1. Observado o disposto nos itens 4.13.2 a 4.13.5 abaixo, as Debêntures e todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Emissora e/ou dos Fiadores o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão), acrescido da Remuneração Fixa, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, ou da data do último pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, e da Remuneração Variável mínima prevista no item 4.9.10 (a) acima, reduzida de (um trinta e seis avos) na medida em que tenham ocorrido as amortizações mensais de principal das Debêntures, observado o previsto no item 4.13.5 abaixo:

(a) se a Emissora e/ou os Garantidores e/ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou os Garantidores (exceto sociedades direta ou indiretamente controladoras ou controladas pelo BANIF – Banco Internacional do Funchal (Brasil) S.A. ("**BANIF**")), inclusive no exterior, inadimplirem suas obrigações, e/ou tiverem suas obrigações antecipadamente vencidas, e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com os Debenturistas e/ou quaisquer sociedades, direta ou indiretamente, ligadas, coligadas, controladoras ou controladas, pelos Debenturistas, inclusive no exterior, e/ou se ocorrer rescisão dos respectivos documentos, por culpa da Emissora e/ou dos Garantidores e/ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou pelos Garantidores, inclusive no exterior, exceto se tal rescisão for por comum acordo entre as partes;

(b) se a Emissora e/ou os Garantidores e/ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou os Garantidores (exceto sociedades direta ou indiretamente controladoras ou controladas pelo BANIF), inclusive no exterior, inadimplirem suas obrigações e/ou não liquidarem, no respectivo vencimento, débito de sua responsabilidade decorrente de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com terceiros e/ou com qualquer integrante do sistema financeiro nacional, inclusive no exterior, e/ou se ocorrer rescisão dos respectivos documentos;

(c) alteração do atual controle da Emissora, da Envista e/ou da Centaurus, e/ou a cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora, da Envista e/ou da Centaurus, sem prévia aprovação dos titulares das Debêntures, exceto se tais alterações ocorram para fins de reorganização societária do grupo econômico da Emissora, resultando na manutenção dos atuais controladores da Emissora;

(d) liquidação e/ou dissolução da Emissora, da Envista e/ou da Centaurus;

(e) realização de redução de capital social da Emissora, da Envista e/ou da Centaurus, após a Data de Emissão, sem que haja anuência prévia dos titulares das Debêntures, conforme disposto no artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) proposta pela Emissora, pela Envista e/ou pela Centaurus, ou por qualquer de suas subsidiárias, a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; requerimento pela Emissora, pela Envista e/ou pela Centaurus ou por qualquer de suas subsidiárias, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou pedido de

autofalência pela Emissora, pela Envista e/ou pela Centaurus, ou decretação de insolvência civil do Sr. Marco;

(g) protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou contra os Garantidores, no mercado local ou internacional, salvo se, no prazo de 24 h (vinte e quatro horas) contadas do referido protesto, seja validamente comprovado, a critério dos Debenturistas, pela Emissora e/ou pelos Garantidores que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado; ou (iii) foi concedida liminar de sustação de protesto;

(h) falta de cumprimento pela Emissora e/ou pelos Garantidores de qualquer obrigação não pecuniária prevista na presente Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou na Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel, não sanada em 24 h (vinte e quatro horas) contadas da data do recebimento, pela Emissora e/ou pelos Garantidores, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;

(i) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, da Centaurus e/ou de Envista e não devidamente elidido pela Emissora, pela Centaurus e/ou pela Envista, conforme o caso, no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora, da Centaurus e/ou da Envista;

(j) não pagamento pela Emissora e/ou pelos Fiadores das obrigações pecuniárias devidas aos titulares das Debêntures nas datas previstas nesta Escritura de Emissão;

(k) pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio pela Emissora e/ou pela Centaurus caso a Emissora e/ou a Centaurus estejam inadimplentes com as suas obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura de Emissão;

(l) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora e/ou os Garantidores;

(m) não registro da alienação fiduciária do Imóvel junto ao cartório de registro de imóveis competente dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, ou o não registro da ata da RCA da Centaurus na JUCESP e publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços" em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão;

(n) transformação da Emissora em sociedade limitada;

(o) perda ou cassação, por qualquer motivo, de qualquer das licenças necessárias para a realização do Empreendimento, ou instauração de qualquer ação judicial ou administrativa envolvendo o Empreendimento; ou

(p) existência de atraso superior a 6 (seis) meses no andamento das obras do Empreendimento, em comparação ao Cronograma (conforme definido no item 5.1 (dd) abaixo), conforme atestado nos Relatórios de Acompanhamento (conforme definidos no item 5.1 (cc) abaixo).

4.13.2. As referências a "controle" encontradas nesta Cláusula deverão ser entendidas como tendo o sentido conferido pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

4.13.3. Para os fins desta Escritura de Emissão, "Data de Vencimento Antecipado" será qualquer uma das seguintes datas: (i) ocorrendo qualquer dos eventos previstos nas alíneas (c), (d), (f), (i), (j), (l), (m) e/ou (n) do item 4.13.1 acima, a data de vencimento antecipado das Debêntures será a data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do fato e imediatamente declarar, expressamente, o vencimento antecipado das Debêntures, por meio de notificação enviada à Emissora e à Garantidora, nos termos da Cláusula Nona abaixo; e (ii) ocorrendo os eventos previstos nas demais alíneas do item 4.13.1 acima, a data de vencimento antecipado das Debêntures será a data em que se realizar a Assembleia Geral de Debenturistas, se tal Assembleia Geral aprovar o vencimento antecipado das Debêntures.

4.13.4. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas (c), (d), (f), (i), (j), (l), (m) e/ou (n) acima acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures. Na ocorrência dos eventos previstos nas demais alíneas, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre o eventual vencimento antecipado das Debêntures. A Assembleia de Debenturistas a que se refere este item deverá ser realizada no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 5 (cinco) dias corridos, a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação o edital deverá ser publicado no primeiro dia útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral de Debenturistas nos termos da primeira convocação.

4.13.5. A Assembleia Geral de Debenturistas mencionada no item 4.13.4 acima será instalada de acordo com os procedimentos e quorum previsto na Cláusula Sétima desta Escritura de Emissão.

4.13.6. A não instalação da Assembleia Geral de Debenturistas por falta de quorum será interpretada pelo Agente Fiduciário como uma opção dos Debenturistas em não declarar antecipadamente vencidas as Debêntures.

4.13.7. Em caso de declaração do vencimento antecipado das Debêntures pelo Agente Fiduciário, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão), acrescido da Remuneração Fixa calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou da última Data de Pagamento da Remuneração Fixa até a Data de Vencimento Antecipado, da Remuneração Variável previsto no item 4.9.10 (a) acima, reduzido de 1/36 (um trinta e seis avos) na medida em que tenham ocorrido as amortizações mensais de principal das Debêntures, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em até 2 (dois) dias úteis contados da Data de Vencimento Antecipado, mediante comunicação por escrito a ser enviada pelo Agente Fiduciário à Emissora por meio de carta protocolizada ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou por telegrama no endereço constante da Cláusula Nona desta Escritura de Emissão, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos no item 4.14, abaixo.

4.13.8. Caso ocorra o pagamento decorrente do vencimento antecipado, caberá à Emissora comunicar a CETIP por meio de correspondência em conjunto com o Agente Fiduciário com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência em relação à data em que deva realizar o pagamento, observado o prazo disposto no item 4.13.7 acima.

4.13.9. Na ocorrência da hipótese prevista nas alíneas (f) e (i) do item 4.13.1 acima, fica facultado aos Debenturistas, respeitada a decisão tomada na Assembleia Geral de Debenturistas, sem prejuízo do vencimento antecipado automático das Debêntures nos termos do item 4.13.4 acima, contratarem, às suas expensas, empresa de engenharia para concluir as obras do Empreendimento, caso estas ainda não estejam concluídas, antes que seja executada a alienação fiduciária do Imóvel descrita no item 4.16.2 abaixo.

4.13.10. Fica desde já estabelecido que a verificação, pelo Agente Fiduciário, das hipóteses de vencimento antecipado relacionadas aos Garantidores e/ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas (exceto sociedades direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas pelo BANIF) pela Emissora e/ou Garantidoras, inclusive no exterior, ou ainda por qualquer subsidiária será feita com base na declaração a ser enviada pela Emissora, conforme estabelecido nos itens 5.1, alíneas "a", subitem "i.c", e alínea "a", subitem "ii.b" abaixo, ou em fatos notórios de conhecimento do Agente Fiduciário ou levados ao conhecimento deste pelos Debenturistas, com o que os Debenturistas, ao subscreverem ou adquirirem as Debêntures, declaram-se cientes e de acordo.

4.14. Multa e Juros Moratórios

4.14.1. Sem prejuízo da Remuneração Fixa e da Remuneração Variável das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora e/ou pelos Fiadores, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração Fixa e da Remuneração Variável devida nos termos desta Escritura de Emissão, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (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, calculados *pro rata temporis* desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

4.15. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.15.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.14 acima, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Debêntures e/ou encargos moratórios a partir da data em que o valor correspondente seja disponibilizado pela Emissora ao Debenturista, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a referida data.

4.16. Garantias

4.16.1. Garantia Fidejussória. Pela presente, fica constituída garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pelos Fiadores ("**Fiança**"), na qualidade de fiadores e principais pagadores e solidariamente responsáveis pelo pagamento do valor total da dívida da Emissora representada pelas Debêntures, na Data de Emissão, acrescida da Remuneração Fixa e da Remuneração Variável e dos encargos moratórios e acessórios aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, ao Prêmio de Resgate Antecipado, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, inclusive, mas não se limitando, àquelas devidas ao Agente Fiduciário, abrangendo também o pagamento de todas e quaisquer despesas, custos, taxas, impostos e/ou outros tributos de qualquer natureza devidos nos termos desta Escritura de Emissão, e/ou por conta da Fiança ("**Valor Garantido**").

4.16.1.1. A Fiança é prestada de forma irrevogável e irretratável, em benefício único e exclusivo dos Debenturistas, representados pela Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 818 e seguintes do Código Civil.

4.16.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 4.16.1 acima, estão também garantidas pela Fiança e contempladas no Valor Garantido todas as obrigações principais e acessórias da Emissora decorrentes da presente Emissão, ainda que não previstas na presente Escritura de Emissão,

que se tornem exigíveis, a qualquer tempo, mesmo que antecipadamente, inclusive as obrigações pecuniárias constantes do Contrato de Distribuição.

4.16.1.3. Os Fiadores se obrigam a pagar o Valor Garantido nos termos do item 4.16.1 acima, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos montantes devidos aos Debenturistas a título de principal, Remuneração Fixa, Remuneração Variável ou encargos de qualquer natureza, incluindo, mas não se limitando, ao Prêmio de Resgate Antecipado, bem como quaisquer eventuais obrigações inadimplentes da Emissora no âmbito da Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores fora do âmbito da CETIP, de acordo com as instruções apresentadas pelo Agente Fiduciário, observadas as disposições previstas nesta Escritura de Emissão.

4.16.1.3.1. Eventuais pagamentos a serem realizados pelos Fiadores deverão ser realizados diretamente nas contas bancárias indicadas por escrito pelo Agente Fiduciário aos Fiadores, nas Datas de Amortização, observadas as demais condições para tal pagamento previstas na presente Escritura de Emissão.

4.16.1.4. Os Fiadores expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 77 e 595, da Lei nº. 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

4.16.1.5. Os Fiadores sub-rogar-se-ão nos direitos dos Debenturistas caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela efetivamente honrada.

4.16.1.5.1. Sem prejuízo no disposto no item 4.16.1.5 acima, na hipótese de adimplemento parcial pelos Fiadores do valor total da dívida da Emissora representada pelo Valor Garantido, estes se comprometem a iniciar o procedimento de cobrança de seu crédito somente após a quitação total dos valores devidos aos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.16.1.6. A Fiança poderá ser executada e exigida pelo Agente Fiduciário, individual ou conjuntamente, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do Valor Garantido.

4.16.1.7. Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do Valor Garantido.

4.16.1.8. A inobservância, pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade prevista nesta Escritura de Emissão.

4.16.1.9. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante os Debenturistas.

4.16.1.10. A Fiança é adicional e independente de qualquer outra fiança ou qualquer outra garantia que eventualmente tenha sido entregue ou constituída aos Debenturistas para garantir o Valor Garantido, sendo facultado aos Debenturistas exigir o pagamento de qualquer das obrigações decorrentes do Valor Garantido que vierem a ser inadimplidas pela Emissora tanto desta quanto dos Fiadores ou de qualquer outro fiador ou garantidor, ou de todos os fiadores ou garantidores.

4.16.1.11. Os Fiadores reconhecem que qualquer cessão, negociação ou transferência de direitos dos Debenturistas decorrentes da Fiança não afetará as obrigações assumidas pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão, cujos termos deverão ser cumpridos, independentemente de qualquer anuência ou notificação de transferência de direitos do cedente.

4.16.1.12. Em vista do disposto no artigo 142, VIII, da Lei das Sociedades por Ações, a Fiança da Centaurus tem sua eficácia suspensa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, até que seja apresentada ao Agente Fiduciário cópia autenticada da ata da RCA da Centaurus devidamente arquivada na JUCESP, o que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão.

4.16.2. Garantias Reais. Além da Fiança, em garantia do integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora sob esta Escritura de Emissão, as Debêntures serão garantidas (i) pela alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações ordinárias de emissão da Emissora detidas pelo Sr. Marco e pela Envista, sendo que na Data de Emissão, esse percentual é composto por 18.014.700 (dezoito milhões, quatorze mil e setecentas) ações, que representam 100% (cem por cento) do capital social da Emissora ("Ações Alienadas"), bem como os dividendos pagos aos titulares das Ações Alienadas, resguardada a obrigação da Emissora em pagar os dividendos devidos à sócia participante conforme "Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação" celebrado entre a Emissora e a Oásis Administração de Bens e Participações Ltda. em 19 de dezembro de 2011, e eventuais aditamentos, que integra o Anexo II ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (a seguir definido) ("Alienação Fiduciária de Ações"), nos termos do "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças", celebrado entre o Sr. Marco, a Envista, os Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, o Banco ABC e a Emissora, na presente data ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"); (ii) pela alienação fiduciária do imóvel, seus acessórios e benfeitorias, presentes e futuras, no qual se encontra o Empreendimento, registrado sob a

matrícula nº 25.947 junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP ("Imóvel"), nos termos da "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em favor dos Debenturistas da 1ª Emissão de Debêntures da Oceanic Incorporações e Administração S.A.", a ser lavrada e registrada junto ao cartório de registro de imóveis competente ("Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e (iii) a Cessão Fiduciária de Títulos, nos termos dos itens 4.9.10.4.1 a 4.9.10.4.5 acima.

4.16.2.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deverá ser registrado no cartório de registro de títulos e documentos das sedes das respectivas partes, assim como a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser registrada na matrícula do Imóvel competente, nos prazos respectivamente previstos por cada instrumento. A Alienação Fiduciária de Ações também deverá ser registrada no livro de registro de ações nominativas da Emissora. Os documentos comprobatórios correspondentes a cada uma das averbações e registros aqui mencionados deverão ser encaminhados ao Agente Fiduciário no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados da data do respectivo registro ou averbação.

4.16.2.2. A Alienação Fiduciária de Ações contemplará os direitos a seguir relacionados ("Direitos Adicionais"): (i) todos os frutos, rendimentos, bonificações e vantagens que forem atribuídos às Ações Alienadas, a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e todos os demais valores de qualquer outra forma distribuídos pela Emissora, bem como quaisquer bens em que as Ações Alienadas sejam convertidas (inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários ou títulos de crédito); (ii) todas as ações que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas ao Sr. Marco ou à Envista, ou seus eventuais sucessores legais, por força de desmembramentos ou grupamentos das Ações Alienadas, distribuição de bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em ações, conversão de outros valores mobiliários, capitalização de lucros ou outras reservas, ou exercício de direito de preferência referente às Ações Alienadas, bem como todas as ações que sejam entregues para o reforço da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iii) todas as ações, valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as Ações Alienadas, em razão de cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora; (iv) todas as ações, valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as Ações Alienadas em virtude de grupamento ou desmembramento das Ações Alienadas; e (v) os direitos sobre o produto de eventual resgate ou amortização das Ações Alienadas.

4.16.2.2.1. A Emissora, o Sr. Marco e a Envista expressamente autorizam, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, que o produto dos Direitos Adicionais sejam imediatamente transferidos pela Oceanic para a conta vinculada nº 22028139, mantida pelo Sr. Marco junto à agência nº 0001-9 do Banco ABC (nº 246), na qualidade de depositário ("Conta Vinculada do

Sr. Marco") e para a conta vinculada nº 22028155, mantida pela Envista junto à agência nº 0001-9 do Banco ABC (nº 246) ("Conta Vinculada da Envista", e, em conjunto com a Conta Vinculada do Sr. Marco, "Contas Vinculadas") ambas administradas por tal instituição e movimentável apenas mediante instruções do Agente Fiduciário

4.16.2.2.2. Uma vez recebidos os Direitos Adicionais e creditados diretamente nas Contas Vinculadas, os direitos sobre o saldo nessas contas são, desde logo, cedidos fiduciariamente em benefício dos Debenturistas, sendo que o Banco ABC irá bloquear e reter todo e qualquer Direito Adicional depositado e crédito em qualquer das Contas Vinculadas, na ocorrência da hipótese prevista no item 4.16.2.2.3 abaixo ("Créditos Cedidos Fiduciariamente").

4.16.2.2.3. Caso existam obrigações assumidas pela Emissora sob esta Escritura de Emissão vencidas e em aberto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, caso existam, deverão ser utilizados pelo Banco ABC e pela Instituição Mandatária mediante instrução do Agente Fiduciário para o cumprimento de tais obrigações e os valores que sobejarem nas Contas Vinculadas serão liberados, no dia útil seguinte ao pagamento de referidas obrigações, em conta de livre movimentação a ser indicada pelo Sr. Marco e/ou pela Envista, conforme aplicável.

4.16.2.3. Liberações da Alienação Fiduciária do Imóvel. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento e emitido o respectivo "habite-se" e individualizadas as matrículas das unidades do Empreendimento, a cada pagamento de 3 (três) amortizações das Debêntures, poderá ser liberada, conforme deliberação dos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, a alienação fiduciária na proporção de 1 (um) andar do edifício do Empreendimento.

4.16.2.3.1. Além do previsto no item 4.16.2.3 acima, a liberação da alienação fiduciária será condicionada à apresentação, pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, de laudo de avaliação do Imóvel, o qual deverá apresentar valor do Imóvel que seja satisfatório aos Debenturistas.

4.17. Forma e Local de Pagamento

4.17.1. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP terão os seus pagamentos realizados pelo Agente Escriurador das Debêntures ou na sede da Emissora, se for o caso.

4.18. Prorrogação dos Prazos

4.18.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista e decorrente desta Escritura de Emissão, se o vencimento coincidir com um dia que não seja dia útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Considera-se "dia útil" para todos os fins desta Escritura de Emissão qualquer dia exceto sábado, domingo e feriado nacional.

4.19. Publicidade

4.19.1. Os atos societários da Emissora serão publicados nos jornais usualmente utilizados pela Emissora, quais sejam: o (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo; e o (ii) jornal "DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços". Não obstante, todas as publicações, exceto atos societários, que tiverem relação com a Emissão ou envolvam interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos ou anúncios, no (i) Diário Oficial do Estado de São Paulo e (ii) jornal "DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços" bem como na página da Emissora na rede internacional de computadores – *internet* (www.oceanic.net.br).

4.20. Aquisição Facultativa

4.20.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 476, adquirir Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão), observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures adquiridas pela Emissora poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora, ou serem novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Lei das Sociedades por Ações e pela Instrução CVM 476. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria nos termos desta Cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão).

Cláusula Quinta – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

5.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- (a) Fornecer ao Agente Fiduciário, caso não se encontre disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:
 - (i) no prazo de até 1 (um) dia útil, após o que ocorrer primeiro entre o 90º (nonagésimo) dia contado do término de cada exercício social e a data da efetiva divulgação, (a) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas

de parecer dos auditores independentes, (b) balanços consolidados da Emissora relativos aos últimos 12 (doze) meses, e (c) declaração do diretor da Emissora atestando o cumprimento das disposições previstas na presente Escritura de Emissão, bem como atestando o cumprimento das obrigações pelos Garantidores e/ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente ligadas, coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou Garantidores, inclusive no exterior, ou ainda por qualquer subsidiária, conforme estabelecido no item 4.13.10 acima;

- (ii) no prazo de até 1 (um) dia útil após 30 (trinta) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social, (a) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor, ressalvado que o Agente Fiduciário poderá solicitar à Emissora esclarecimentos adicionais que se façam necessários e, (b) declaração do diretor da Emissora atestando o cumprimento das disposições previstas na presente Escritura de Emissão, bem como atestando o cumprimento das obrigações pelos Garantidores e/ou quaisquer sociedades direta ou indiretamente coligadas, controladoras ou controladas pela Emissora e/ou Garantidores, inclusive no exterior ou ainda por qualquer subsidiária, conforme estabelecido no item 4.13.10 acima;
- (iii) no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, qualquer informação relevante que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário com relação à si ou aos Garantidores ou, ainda, de interesse dos Debenturistas;
- (iv) confirmar, quando solicitado, ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da respectiva solicitação, de que está adimplente com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, valendo a mesma obrigação com relação aos Garantidores; e
- (v) avisos aos Debenturistas, fatos relevantes, assim como atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora, da Centaurus e da Envista, conforme aplicável, que, de alguma forma, envolvam interesse dos Debenturistas, nos mesmos prazos previstos na Instrução CVM nº. 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada, ("Instrução CVM 480") ou normativo que venha a substituí-la, ou, se ali não previstos, no terceiro dia útil após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

- (b) manter em adequado funcionamento um órgão para atender, de forma eficiente, os Debenturistas ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
- (c) atender de forma eficiente às solicitações dos Debenturistas;
- (d) convocar, nos termos da Cláusula Sétima abaixo, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer matéria que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;
- (e) informar o Agente Fiduciário imediatamente sobre a ocorrência de qualquer evento previsto no item 4.13 desta Escritura de Emissão;
- (f) cumprir todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
- (g) não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (h) notificar imediatamente o Agente Fiduciário sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora e/ou dos Garantidores, bem como quaisquer eventos ou situações que: (i) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar de forma justificada o cumprimento, pela Emissora e pelos Garantidores, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures; ou (ii) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora à CVM não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;
- (i) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, principais e acessórias, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (j) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante os Debenturistas;

- (k) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão;
- (l) manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, a Instituição Mandatária, o Agente Escriturador, o Agente Fiduciário, a Empresa de Engenharia e o sistema de negociação no mercado secundário por meio do SND;
- (m) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão, inclusive em virtude de determinação legal, ordem judicial ou administrativa que venham a determinar a cobrança de tributos incidentes sob a Emissão, e que sejam de responsabilidade da Emissora;
- (n) efetuar o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas judiciais ou extrajudiciais e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (o) manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações relevantes para a boa condução de seus negócios, incluindo, mas não se limitando a, as autorizações e licenças referentes ao Empreendimento;
- (p) preparar 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;
- (q) observar as disposições da Instrução CVM nº. 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358") no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder;
- (r) submeter as demonstrações financeiras da Emissora a auditoria, por auditor independente registrado na CVM;
- (s) divulgar, desde a Data de Emissão e durante toda a vigência das Debêntures, as demonstrações financeiras da Emissora, acompanhadas de notas explicativas e

parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, obrigando-se desde já a divulgar suas demonstrações financeiras em vigor em sua página na rede mundial de computadores;

- (t) fornecer todas as informações que vierem a ser solicitadas pela CVM ou pela CETIP;
- (u) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e desde que haja Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão), as declarações e garantias apresentadas nesta Escritura de Emissão, no que for aplicável;
- (v) manter os documentos mencionados na alínea (s) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos contado da Data de Emissão;
- (w) prestar informações aos Debenturistas e ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da respectiva solicitação, sobre qualquer autuação realizada por autoridades governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa de concorrência, entre outras, em relação à Emissora e/ou aos Garantidores;
- (x) cumprir rigorosamente com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, responsabilizando-se, única e exclusivamente, pela destinação dos recursos financeiros obtidos com a Emissão. Obriga-se, ainda, a Emissora, a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (y) notificar, imediatamente, o Agente Fiduciário da convocação, pela Emissora, de qualquer Assembleia Geral de Debenturistas;

- (z) convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse dos Debenturistas, caso o Agente Fiduciário não o faça no prazo aplicável;
- (aa) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;
- (bb) notificar imediatamente os Debenturistas e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistente, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes;
- (cc) manter, até a expedição do habite-se do Empreendimento, empresa de engenharia especializada contratada para realizar o acompanhamento das obras do Empreendimento ("Empresa de Engenharia"), para emitir relatórios mensais de acompanhamento das obras do Empreendimento e enviá-los ao Agente Fiduciário ("Relatórios de Acompanhamento"), todo dia 10 (dez) de cada mês, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Medição Física e Análise de Custos de Obra de Construção Civil e Outras Avenças", cuja minuta integra o Anexo II ao presente, e pagar pontualmente seus honorários até a integral conclusão das obras e expedição do "habite-se" do Empreendimento; sendo certo que, caso o contrato com a Empresa de Engenharia seja rescindido, a Emissora obriga-se a contratar imediatamente nova empresa de engenharia especializada, previamente aprovada pelos Debenturistas;
- (dd) entregar, na presente data, à Empresa de Engenharia, cópia do cronograma de obras do Empreendimento integrante do Anexo III ("Cronograma"); sendo certo que o Cronograma deverá ser atualizado e substituído, até 30 de abril de 2012, para compreender os estágios da obra, sem a necessidade de aditamento à presente Escritura de Emissão, mediante entrega à Empresa de Engenharia, ao Agente Fiduciário e aos Debenturistas, do novo Cronograma; razão pela qual o novo Cronograma será automaticamente incorporado por referência à presente Escritura de Emissão;
- (ee) enviar mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, ao Agente Fiduciário os Relatórios de Acompanhamento, caso a Empresa de Engenharia não o faça;
- (ff) substituir imediatamente a Empresa de Engenharia, caso assim determinado pela Assembleia Geral de Debenturistas, por empresa previamente aprovada pelos Debenturistas na referida Assembleia Geral de Debenturistas;
- (gg) enviar ao Agente Fiduciário, tempestivamente, as DR, os Balancetes e os Relatórios Comerciais, para os fins do item 4.9.10.3.

5.2. As despesas a que se refere o item 5.1 (n) acima compreenderão, entre outras, as seguintes:

- (a) publicação de relatórios, editais, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura de Emissão, e outras que vierem a ser exigidas pela regulamentação aplicável;
- (b) despesas com o registro da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária, caso a Emissora não o faça;
- (c) extração de certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora e dos Fiadores, caso tenham sido previamente solicitadas à Emissora e não entregues dentro de 5 (cinco) dias corridos;
- (d) despesas de viagem, quando estas sejam necessárias ao desempenho das funções do Agente Fiduciário, sendo que os valores relativos a essas despesas deverão ser devidamente comprovados através do relatório de horas a ser entregue pelo Agente Fiduciário à Emissora;
- (e) despesas com especialistas, tais como assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de vencimento antecipado das Debêntures; e
- (f) eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser justificadamente necessários, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

5.2. Os Garantidores estão adicionalmente obrigados a comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que assim solicitado.

5.3. Caso necessário, os Fiadores estão obrigados a realizar os aportes de capital suficientes na Emissora para que as obras do Empreendimento sejam concluídas.

Cláusula Sexta – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

6.1. A Emissora nomeia e constitui como Agente Fiduciário da Emissão, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 Debenturistas.

6.2. O Agente Fiduciário, nomeado na presente Escritura de Emissão, declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e nesta Escritura de Emissão;
- (b) 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 estatutários 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 parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº. 28, de 23 de novembro de 1983 ("Instrução CVM 28");
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou com os Garantidores que o impeça de exercer suas funções;
- (h) está ciente das disposições da Circular do Banco Central do Brasil nº. 1.832, de 31 de outubro de 1990;
- (i) verificou a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, exclusivamente com base nas informações prestadas pela Emissora, com o que os Debenturistas declaram-se cientes e de acordo;
- (j) as pessoas que o representam na assinatura desta Escritura têm poderes bastantes para tanto;
- (k) verificou, na forma prevista no inciso IX do artigo 12 da Instrução CVM 28, a regularidade da constituição da garantia real consubstanciada pelas Ações

Alienadas face ao gravame desta garantia no livro de registro de ações nominativas da Emissora na data de assinatura da Escritura de Emissão; sendo que, no que tange à suficiência desta garantia, esta foi verificada com base nas Demonstrações Contábeis da Emissora do período findo em 29 de fevereiro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, sendo que a referida garantia representa 113,61% (cento e treze inteiros e sessenta e um centésimos por cento) do volume da Emissão, na Data de Emissão, percentual este considerando o total do patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital no período acima destacado, estando esta suficiente e exequível; e ressaltando, ainda, que esta garantia só terá validade perante terceiros após o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das respectivas partes;

- (l) com relação à garantia real consubstanciada pela alienação fiduciária do Imóvel, verificamos que, na data de assinatura da presente Escritura, esta não foi devidamente constituída, vez que a alienação fiduciária do Imóvel ainda não se encontra registrada junto à matrícula do Imóvel. Sendo assim, na data de assinatura da presente Escritura, não há que se falar em suficiência desta garantia uma vez que, esta somente será passível de execução pelos Debenturistas em caso de inadimplemento da Emissora após o competente registro;
- (m) no que tange à prestação da Fiança pela Centaurus, esta foi devidamente aprovada na RCA da Centaurus, sendo ressaltado, no entanto, que tal Fiança tem sua eficácia suspensa nos termos do item 4.16.1.12 desta Escritura de Emissão; de forma que, na data de assinatura da presente Escritura de Emissão não há que se falar em suficiência desta garantia uma vez que esta somente será passível de execução pelos Debenturistas em caso de inadimplemento da Emissora após o devido arquivamento da ata da RCA da Centaurus na JUCESP;
- (n) com relação à Cessão Fiduciária de Títulos, esta não foi devidamente constituída, tendo em vista que até a presente data o Contrato de Cessão Fiduciária de Títulos não foi devidamente assinado e registrado nos competentes cartórios. Desta forma, na data de assinatura da presente Escritura de Emissão não há que se falar em suficiência desta garantia uma vez que ela não é passível de execução pelos debenturistas em caso de inadimplemento da Emissora;
- (o) com relação a garantia fidejussória consubstanciada pela Fiança prestada pelo Sr. Marco, verificou que a mesma encontra-se devidamente constituída e é exequível, sendo certo que, com base exclusivamente nas informações recebidas datadas de 31 de dezembro de 2010, não há suficiência de patrimônio do Sr. Marco para honrar integralmente com o Valor Nominal da Emissão. Esta garantia só terá

validade perante terceiros quando do registro desta Escritura de Emissão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das sedes das respectivas partes;

- (p) na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, não presta serviços de agente fiduciário para a Emissora ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora; e
- (q) que esta Escritura de Emissão constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculativa do Agente Fiduciário, 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.

6.2.1. O Agente Fiduciário acompanhará o cumprimento dos prazos previstos nos itens 2.1.4.1, 2.1.5.1 e 4.16.2.1 acima e, caso este não sejam cumpridos, convocará Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre o vencimento antecipado, na forma do item 4.13 (m) acima.

6.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento das Debêntures ou até sua efetiva substituição ou, caso ainda restem obrigações inadimplidas da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão após a Data de Vencimento, até que todas as obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão sejam integralmente cumpridas.

6.4. A título de remuneração pelos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) pelos serviços de Agente Fiduciário. Tais parcelas serão devidas 5 (cinco) dias após a data de assinatura da Escritura de Emissão e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes. Serão devidas parcelas anuais até a liquidação integral das debêntures, caso estas não sejam quitadas na data de seu vencimento. Adicionalmente, serão devidas parcelas no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), quando da assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária de Títulos e quando do encerramento da Conta Vinculada da Emissora.

6.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento das Debêntures ou de reestruturação das condições das Debêntures, após a Data de Emissão, ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado tais fatos, bem como à (i) execução das Garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com Debenturistas; e (iii) implementação das conseqüentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das Debêntures os eventos relacionados a alteração (i) das Garantias, (ii) prazos de pagamento e (iii) condições relacionadas ao

vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização das Debêntures não são considerados reestruturação das Debêntures.

6.4.2. No caso de celebração de aditamentos à Escritura de Emissão, ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e à Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como nas horas de trabalho externo do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações e serviços.

6.4.3. Os impostos vigentes à época do pagamento serão acrescidos a remuneração proposta.

6.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas pelo IGP-M/FGV, a partir da Data de Emissão.

6.4.5. Os serviços a serem prestados pelo Agente Fiduciário previstos nesta Escritura de Emissão são aqueles descritos na Instrução CVM nº 28 e Lei das Sociedades por Ações.

6.4.6. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do empréstimo. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Debenturistas. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Debenturistas e ressarcidas pela Emissora.

6.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

6.4.8. Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários dispostos acima.

6.5. 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 Debenturistas, 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, 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;
- (e) promover, às expensas da Emissora, nos órgãos competentes, caso a Emissora não o faça, o registro: (i) desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos na JUCESP; (ii) da Escritura de Emissão nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos em razão da Fiança; e (iii) da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- (f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (g) solicitar, quando julgar necessário ao fiel desempenho de suas funções, certidões que estejam dentro do prazo de vigência dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, Varas do Trabalho, Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do foro da sede da Emissora e/ou dos Garantidores, bem como das demais comarcas em que a Emissora e/ou os Garantidores exerçam suas atividades, as quais deverão ser apresentadas em até 30 (trinta) dias corridos da data de solicitação;

- (h) solicitar, quando considerar necessário, às expensas da Emissora ou da Garantidora ou, conforme o caso, e desde que justificada, auditoria extraordinária na Emissora ou nos Garantidores;
- (i) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas, mediante anúncio publicado, pelo menos três vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (j) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (k) elaborar relatórios anuais destinados aos debenturistas, nos termos da alínea (b) do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei das Sociedades por Ações, relativos aos exercícios sociais da Emissora, os quais deverão conter, ao menos, as seguintes informações:
- a. eventual omissão ou inverdade de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora;
 - b. alterações estatutárias ocorridas no período;
 - c. comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e da estrutura de seu capital;
 - d. posição da distribuição ou colocação das Debêntures no mercado;
 - e. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - f. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - g. relação dos bens e valores entregues à administração do Agente Fiduciário;
 - h. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelos Garantidores nesta Escritura de Emissão;

i. existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

- (i) denominação da companhia ofertante;
- (ii) valor da emissão;
- (iii) quantidade de debêntures emitidas;
- (iv) espécie;
- (v) prazo de vencimento das debêntures;
- (vi) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; e
- (vii) eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período;

sendo que, para tanto, a Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, cópia do organograma atualizado do seu grupo societário, contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício;

j. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário da Emissão; e

k. existência de outras emissões de debêntures, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões:

- 1. denominação da companhia ofertante;
- 2. valor da emissão;
- 3. quantidade de debêntures emitidas;

4. espécie;
5. prazo de vencimento das debêntures; e
6. tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores;
7. eventos de resgate, amortização, conversão, repactuação e inadimplemento no período.
- (l) divulgar as informações referidas na alínea "i" do item "k" acima em sua página na rede mundial de computadores tão logo delas tenha conhecimento;
- (m) disponibilizar o relatório a que se refere o item "k" acima aos Debenturistas até o dia 30 de abril de cada ano. O relatório deverá estar disponível ao menos nos seguintes locais:
- a. na sede da Emissora;
 - b. na sede do Agente Fiduciário;
 - c. na CVM;
 - d. na CETIP; e
 - e. na sede do Coordenador Líder.
- (n) publicar, às expensas da Emissora, nos órgãos de imprensa em que a Emissora deva efetuar suas publicações, anúncio comunicando aos Debenturistas que o relatório se encontra à disposição nos locais indicados no item anterior;
- (o) manter atualizada a relação dos Debenturistas e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Agente Escriturador e à CETIP, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a Instituição Mandatária e Agente Escriturador a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição da titularidade das Debêntures;

- (p) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (q) notificar os Debenturistas, individualmente ou, caso não seja possível, por meio de aviso publicado nos jornais mencionados no item 4.19 acima, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da data em que tomou ciência do evento a respeito de qualquer inadimplemento pela Emissora ou pelos Garantidores 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;
- (r) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- (s) realizar, em conjunto com a Emissora, o cálculo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, quando solicitado pelos titulares das Debêntures ou pelos Garantidores;
- (t) acompanhar com a Instituição Mandatária em cada data de pagamento, o integral e pontual pagamento dos valores devidos, conforme estipulado na presente Escritura de Emissão;
- (u) verificar as informações constantes do Relatório de Acompanhamento, não sendo responsável, entretanto, por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Acompanhamento, ou ainda em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do referido relatório; e
- (v) notificar a Emissora, a Empresa de Engenharia e os Debenturistas sobre eventuais atrasos na entrega dos Relatórios de Acompanhamento;
- (w) solicitar à Empresa de Engenharia a realização de diligências adicionais no canteiro de obras do Empreendimento, caso os Debenturistas entendam necessário;
- (x) arquivar os Relatórios de Acompanhamento que não tragam nenhum apontamento de atrasos nas obras do Empreendimento, com relação ao Cronograma ;

- (y) enviar à Emissora cópia dos Relatórios de Acompanhamento que apontarem eventuais atrasos nas obras do Empreendimento, com relação ao Cronograma, para que a Emissora apresente os esclarecimentos cabíveis dentro de 24 (vinte e quatro) horas úteis contados do momento da notificação do Agente Fiduciário neste sentido; sendo que, apresentados os esclarecimentos devidos pela Emissora, esta deverá comunicar simultaneamente ao Agente Fiduciário e à Empresa de Engenharia, sendo que a Empresa de Engenharia deverá realizar nova manifestação escrita, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas úteis a contar do recebimento dos referidos esclarecimentos; e
- (z) em caso de atraso de obras no Empreendimento superior a 6 (seis) meses, ou caso seja constatado que os recursos das Debêntures não tenham sido utilizados no Empreendimento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas.

6.6. O Agente Fiduciário usará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora e/ou os Garantidores para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas na realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora e observados os procedimentos previstos nesta Escritura de Emissão:

- (a) declarar antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios, observadas as condições da presente Escritura de Emissão;
- (b) requerer a falência da Emissora e/ou dos Garantidores;
- (c) tomar todas as providências necessárias para a realização dos créditos dos Debenturistas;
- (d) representar os Debenturistas em processo de falência, recuperação judicial e extrajudicial, intervenção ou liquidação da Emissora e/ou dos Garantidores;
- (e) executar a Fiança nos termos do item 4.16; e
- (f) executar a Alienação Fiduciária de Ações e a alienação fiduciária do Imóvel.

6.10.1. O Agente Fiduciário, observado o disposto no item 4.13 desta Escritura de Emissão, somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nas alíneas (a) a (f) do item 6.10 acima, se a Assembleia Geral de Debenturistas assim autorizar nos termos do disposto no item 4.13, acima.

6.11. Nas hipóteses de ausência ou impedimentos temporários, renúncia, liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário da

Emissão, será realizada, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados do evento que a determinar, Assembleia 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, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão), ou pela CVM. Na hipótese da convocação não ocorrer até 30 (trinta) dias corridos antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a nomeação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário da Emissão.

6.11.1. 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 Debenturistas, pedindo sua substituição.

6.11.2. É facultado aos Debenturistas, 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 Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

6.11.3. Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário, esse substituto receberá a mesma remuneração paga ao Agente Fiduciário em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual 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 Assembleia Geral de Debenturistas.

6.11.4. Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário ficará sujeita à comunicação prévia à CVM e ao atendimento dos requisitos previstos na Instrução CVM 28 e eventuais normas posteriores aplicáveis.

6.11.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão.

6.11.5.1 O Agente Fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Debenturistas em forma de aviso nos termos do item 4.19, acima.

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

Cláusula Sétima – DA ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

7.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia 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 Debenturistas.

7.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, ou por titulares de Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação (conforme definido no item 7.6 desta Escritura de Emissão).

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

7.4. A Assembleia 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.

7.5. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não.

7.6. Para efeito da constituição do quorum de instalação e/ou de deliberação a que se refere esta Cláusula Sétima, serão consideradas "Debêntures em Circulação" todas as Debêntures em circulação no mercado, excluídas as Debêntures que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores (inclusive dos Garantidores) ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

7.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora e da Garantidora nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

7.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

7.9. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito pelos demais Debenturistas ou àquele que for designado pela CVM.

7.10. Exceto conforme estabelecido nesta Escritura de Emissão, as deliberações serão tomadas por Debenturistas que representem 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures

em Circulação, inclusive com relação a alterações nas cláusulas ou condições previstas nesta Escritura de Emissão que não apresentem outro *quorum* específico.

7.11. As seguintes deliberações relativas às características das Debêntures, que poderão ser propostas exclusivamente pela Emissora, dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Debenturistas ou em qualquer convocação subsequente: (i) a Remuneração das Debêntures; (ii) a Data de Pagamento da Remuneração Fixa; (iii) o prazo de vencimento das Debêntures; (iv) os valores e datas de amortização do principal das Debêntures; (v) a alteração, substituição ou o reforço das garantias; (vi) alteração e/ou renúncia a qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas no item 4.13, acima; (vii) modificação dos quoruns de deliberação estabelecidos nesta Cláusula Sétima; (viii) alteração das obrigações adicionais da Emissora estabelecidas na Cláusula Quinta; (ix) alteração das obrigações do Agente Fiduciário, estabelecidas na Cláusula Sexta; e/ou (x) alterações nos procedimentos aplicáveis às Assembleias Gerais de Debenturistas, estabelecidas nesta Cláusula Sétima.

7.12. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares de Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

7.13. Independentemente das formalidades previstas na Lei e nesta Escritura de Emissão serão consideradas regulares as deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleia Geral de Debenturistas a que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação.

Cláusula Oitava – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS GARANTIDORES

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, 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, o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e a emissão e a colocação das Debêntures não infringem ou contrariam (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 (aa) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (bb) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (cc) 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) as demonstrações financeiras relativas aos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2011 e 29 de fevereiro de 2012 representam corretamente a posição financeira da Emissora naquela data e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;
- (f) 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 Emissão aos fins previstos no item 3.5 desta Escritura de Emissão;
- (g) está cumprindo, todos os seus 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 ou de outra forma informados por escrito à totalidade dos Debenturistas, 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 em todos os aspectos relevantes;
- (j) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (k) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração Fixa das Debêntures foi acordada por livre vontade entre a Emissora e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
- (l) esta Escritura de Emissão constitui 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;
- (m) não é necessária autorização regulatória para celebração desta Escritura de Emissão, para a celebração dos contratos que formalizam as garantias reais e fidejussórias e para realização da Emissão e da Oferta;
- (n) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;
- (o) está, assim como suas controladas, em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não tenha um efeito adverso relevante na Emissora; e
- (p) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações e licenças, inclusive as ambientais, aplicáveis ao regular exercício de suas atividades.

8.2. Os Garantidores neste ato declaram e garantem que:

- (a) Centaurus e Envista são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes, estando a primeira constituída sob a forma de sociedade anônima e a

segunda, sob a forma de sociedade limitada, e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

- (b) estão devidamente autorizados a celebrar esta Escritura de Emissão, bem como o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel, e a cumprir com todas as 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, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel e a assunção por estes das obrigações previstas em referidos instrumentos, bem como a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem, exceto por aqueles já existentes na presente data e pelos decorrentes do próprio Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e da própria Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel; ou (iii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (e) cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (f) estão cumprindo, todos os seus aspectos relevantes, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (g) 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 à Garantidora;
- (h) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão em relação aos Garantidores e à Oferta Restrita, conforme o caso, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes em todos os aspectos relevantes;

- (i) não é do conhecimento dos Garantidores, qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções, bem como não há qualquer ligação entre os Garantidores e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (j) esta Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e a Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas dos Garantidores, exequíveis 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;
- (k) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações e licenças, inclusive as ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes aplicáveis ao regular exercício de suas atividades, estando todas elas válidas, inclusive declaram e garantem que solicitarão e manterão válidas todas e quaisquer autorizações de que trata esse item, as quais venham a ser futuramente necessárias e exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para exercício exceto por aquelas cuja falta não possa, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento de qualquer de suas atividades; ou de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão; e
- (l) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela CETIP, e que a forma de cálculo da Remuneração Fixa das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé.

Cláusula Nona – DAS NOTIFICAÇÕES

9.1. Quaisquer notificações, comunicações, avisos e/ou documentos a serem feitos pela Emissora, pelos Garantidores ou pelo Coordenador Líder deverão ser feitas por escrito, por carta registrada com protocolo ou aviso de recebimento expedido pelo correio, carta com entrega pessoal (*courier*) ou *fac-símile*, e serão consideradas entregues (i) se por carta registrada com protocolo ou aviso de recebimento expedido pelo correio, na data constante do protocolo ou aviso de recebimento; (ii) se por entrega pessoal ou *courier*, quando entregues nos endereços dos destinatários; e (iii) se por *fac-símile*, quando transmitidas.

Para a Emissora:

OCEANIC INCORPORAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO S.A.

Rua Olimpíadas, nº 194, 3º andar, sala 08

São Paulo/SP

CEP 04551-000

At.: Sr. Marco Antonio de Souza

c.c.: Srs. Carlos Eduardo Malagoni e Alberto Mattos de Souza

Telefone: (11) 3047-8191

Fac-símile: (11) 3047-8191

Correio Eletrônico: marco.souza@crgsa.com.br

carlos.malagoni@crgsa.com.br

alberto.mattos@crgsa.com.br

Para os Garantidores:

MARCO ANTONIO DE SOUZA

c.c. Sr. Alberto Mattos de Souza

Rua Olimpíadas, nº 194, 3º andar

São Paulo/SP

CEP 04551-000

Telefone: (11) 3047-8191

Fac-símile: (11) 3047-8191

Correio Eletrônico: marco.souza@crgsa.com.br

alberto.mattos@crgsa.com.br

CENTAURUS REALTY GROUP INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Rua Olimpíadas, nº 194, 3º andar

São Paulo/SP

CEP 04551-000

At.: Sr. Marco Antonio de Souza

c.c.: Srs. Carlos Eduardo Malagoni e Alberto Mattos de Souza

Telefone: (11) 3047-8191

Fac-símile: (11) 3047-8191

Correio Eletrônico: marco.souza@crgsa.com.br

carlos.malagoni@crgsa.com.br

alberto.mattos@crgsa.com.br

ENVISTA INCORPORAÇÕES LTDA.

Rua Olimpíadas, nº 194, 3º andar

São Paulo/SP

CEP 04551-000

At.: Sr. Marco Antonio de Souza

c.c.: Srs. Carlos Eduardo Malagoni e Alberto Mattos de Souza

Telefone: (11) 3047-8191
Fac-símile: (11) 3047-8191
Correio Eletrônico: marco.souza@crgsa.com.br
carlos.malagoni@crgsa.com.br
alberto.mattos@crgsa.com.br

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205 Rio de Janeiro/RJ
CEP 22640-100
At.: Srs. Gustavo Dezouart Teixeira Pinto e Maria Carolina Vieira Abrantes
Telefone: (21) 3514-0000
Fac-símile: (21) 3514-0099
Correio Eletrônico: gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br
ger2@oliveiratrust.com.br

Para a Instituição Mandatária e Agente Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi
São Paulo – SP
At.: Sra. Ana Paula Gralhóz Stringueta
Telefone: (11) 5029-1528
Fac-símile: (11) 5029-1535
Correio Eletrônico: ana.stringueta@itau-unibanco.com.br

Para a CETIP

CETIP S.A. – MERCADOS ORGANIZADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 1.663, 4º andar, Jardim Paulistano
São Paulo – SP
CEP 01452-001
At.: Gerência de Valores Mobiliários
Telefone: (11) 3111-1596
Fac-símile: (11) 3111-1564
Correio Eletrônico: gr.debentures@cetip.com.br

Cláusula Décima – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. 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 Debenturistas em razão

de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora ou dos Garantidores, 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 ou pelos Garantidores nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula Segunda supra, obrigando as partes por si e seus sucessores.

10.3. 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.

10.4. 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 nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 632 e seguintes, do Código de Processo Civil.

10.5. Esta Escritura de Emissão é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.6. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

10.7. Correrão por conta da Emissora e dos Fiadores todos os custos incorridos com a Oferta e registro das garantias das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário e despesas deste no exercício da função para a qual foi contratado, da Instituição Mandatária e Agente Escriturador e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures.

Cláusula Décima Primeira – DO FORO

11.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca 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 os Garantidores, na qualidade de interveniente anuente, em 7 (sete) vias

de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 04 de abril de 2012.

(Assinaturas nas próximas páginas)

Página de assinaturas 1/6 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Oceanic Incorporações e Administração S.A.

OCEANIC INCORPORAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO S.A.

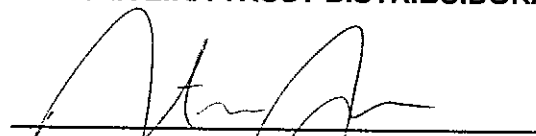
Nome: MARCO ANTONIO DE SOUZA
Cargo: DIRETOR


Nome: CARLOS EDUARDO MARAGONI
Cargo: DIRETOR

7

Página de assinaturas 2/6 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Oceanic Incorporações e Administração S.A.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.


Nome: Antonio Amaro R. de O. e Silva
Cargo: Gerente

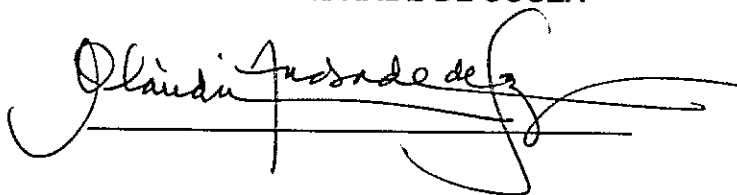

Nome: Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte
Cargo: Procuradora

Página de assinaturas 3/6 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Oceanic Incorporações e Administração S.A.

MARCO ANTONIO DE SOUZA

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and several horizontal strokes, positioned above a horizontal line.

CLÁUDIA ANDRADE DE SOUZA


A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cláudia Andrade de Souza' with a large flourish at the end, positioned above a horizontal line.A handwritten mark or signature in black ink, consisting of a large 'N' shape and a long vertical line, located in the bottom right corner of the page.

Página de assinaturas 4/6 do Instrumento Particular de Escritura da 1.^a (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Oceanic Incorporações e Administração S.A.

CENTAURUS REALTY GROUP INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.


Nome: MARCO ANTÔNIO DE SOUZA

Cargo: DIRETOR


Nome: BRANDON FRANCISCO KIDO

Cargo: DIRETOR

27

Página de assinaturas 5/6 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Oceanic Incorporações e Administração S.A.

ENVISTA INCORPORAÇÕES LTDA.

Nome: MARCO ANTONIO DE SOUZA
Cargo: DIRETOR

Nome: CARLOS EDUARDO MALAGON
Cargo: DIRETOR

27

Página de assinaturas 6/6 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Com Garantias Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, Sob Regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação, da Oceanic Incorporações e Administração S.A.

Testemunhas:

1. Alina Pollock

Nome: AXINE VILLADARES DA SILVA

CPF: 362.787.168-52

RG: 44.953.794-0. 49/1156

2. [Assinatura]

Nome: Carlos Eduardo P. Ferran

CPF: OAB/SP nº 194.965

RG:

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO
DEBENTURE
CERTIFICO O REGISTRO
SOB O NÚMERO ED000876-0/000
GISELA SIMIENA GESCHIN
SECRETARIA GERAL

