

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(a) **MSA Incorporadora S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua 86, nº 386, Setor Sul, na Cidade de Goiânia, GO, CEP: 74.083-330, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.301.416/0001-17, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Emissora”);

(b) **Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (doravante denominado simplesmente “Agente Fiduciário”) e

(c) **MSFI - Monitoramento e Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.**, com sede na Avenida Paulista, nº 453 – 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.798.958/0001-93, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “Agente de Garantias”),

todos em conjunto - Emissora, Agente Fiduciário e Agente de Garantias - “Partes” e, individualmente, “Parte”, vêm, por este instrumento e em regular forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da MSA Incorporadora S.A. (“Escritura de Emissão” e “Debêntures”), as quais serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – AUTORIZAÇÕES

1.1. A emissão das Debêntures (“Emissão”) e a oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação da Debêntures, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “Oferta”) serão realizadas com base nas Deliberações da Assembléia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 25 de Junho de 2012 (“AGE da Emissora”).

Cláusula Segunda - REQUISITOS

A Emissão e a Oferta serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação de Atos Societários. A ata de AGE da Emissora, que deliberou sobre a Emissão e a constituição das Garantias, será devidamente arquivada perante a Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG, concomitantemente ao Registro deste Contrato no Cartório de Títulos e Documentos.

2.2. Inscrição da Escritura de Emissão. A presente Escritura de Emissão e seus aditamentos serão inscritos na JUCEG, de acordo com o artigo 62, II, da Lei das S.A.

2.3. Registro na CETIP. As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”) e do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), sendo as negociações liquidadas e as Debêntures custodiadas na CETIP.

2.4. Dispensa de registro pela CVM e ANBIMA. A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, na forma do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação; e nos termos do artigo 25, parágrafo 1º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", a Oferta está automaticamente dispensada de registro pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.

2.4.1. Não obstante o descrito no item 2.4. acima, as Debêntures somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM n.º 476 (“Investidor Qualificado”), depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição por cada Investidor Qualificado, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476.

2.5. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária e construção de imóveis para venda.

Cláusula Terceira - CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

3.1. As Debêntures serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações da Espécie com Garantia Real, em Série Única, da Primeira Emissão de MSA Incorporadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação da Planner Corretora de Valores S.A. ("Coordenador Líder"), tendo como público alvo investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados").

Não haverá esforço de venda, por esse motivo não haverá custos de distribuição. O Coordenador Líder será a responsável por informar à CVM o encerramento da oferta e cumprir quaisquer formalidades previstas na Instrução 476, que regula a distribuição na forma de esforços restritos.

Prazo de Subscrição. As Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, em uma única data, observado o disposto no artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476.

Forma de Subscrição. As Debêntures serão subscritas por meio do SDT, por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

Forma e Preço de Integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, em uma única data, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), e em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos da CETIP, pelo Valor Nominal, conforme definido na Cláusula 4.8, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão (conforme definido na Cláusula 4.13, até a Data de Integralização utilizando-se, no cálculo do preço unitário de subscrição e integralização, 2 (duas) casas decimais (truncado).

Negociação. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SND. As Debêntures somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados e depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição ou aquisição, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

3.2. 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 Terceira.

3.3. Banco Mandatário e Escriturador.

Instituição Escrituradora. A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é o **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, Edifício Sede III, Brasília (DF), CEP 70.073-901, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 00.000.000/0001-91 ("Instituição Escrituradora").

Banco Mandatário. A instituição prestadora de serviços de banco mandatário das Debêntures é o **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, Edifício Sede III, Brasília (DF), CEP 70.073-901, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 00.000.000/0001-91 ("Banco Mandatário").

Cláusula Quarta - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

A Emissão representa a primeira emissão de debêntures realizada pela Companhia que terão as seguintes características e condições:

4.1. Quantidade de Títulos. Serão emitidas 1.260 (Um mil e duzentos e sessenta) debêntures ("Debêntures").

4.2. Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real, representadas pelas Garantias, conforme os termos da Cláusula Sexta e dos Contratos das Garantias.

4.3. Séries. A Emissão será realizada em uma única série.

4.4. Classe. As Debêntures serão da classe simples, não conversíveis em ações.

4.5. Forma. As Debêntures terão a forma escritural, nominativa, sem a emissão de certificados, nos termos do artigo 63, §2º da Lei das S.A.. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Banco Escriurador onde serão inscritos os nomes dos respectivos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), após comprovação da devida subscrição e integralização das Debêntures pelos Debenturistas. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato, expedido pela CETIP, em nome do Debenturista, quando as Debêntures estiverem custodiadas no SND.

4.6. Data da Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de Emissão será 15 de junho de 2012 ("Data de Emissão").

4.7. Valor Nominal Unitário. As Debêntures terão valor nominal unitário, na Data de Emissão, de R\$ 10.000 (dez mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.8. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de até R\$ 12.600.000,00 (doze milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

4.9. Destinação dos Recursos da Emissão. Os recursos captados na Emissão ("Recursos da Emissão") serão destinados ao financiamento do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários investidos pela Companhia, incluindo as obras de infraestrutura, pagamento dos terrenos, despesas de marketing e comercialização e o seu capital de giro.

4.10. *Prazo e Data de Vencimento.* Observado o disposto nesta Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 175 (cento e setenta e cinco) meses e 17 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de fevereiro de 2027 ("Data de Vencimento").

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

4.11. Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures será realizada pela Emissora, em 173 (cento e setenta e três) parcelas mensais e consecutivas, sempre no dia 15 de cada mês ou no primeiro dia útil subsequente caso o dia 15 não seja dia útil (“Amortização” e “Datas de Pagamento da Amortização”, respectivamente), sendo o primeiro pagamento em 15 de outubro de 2.012 e o último na Data de Vencimento, observado que os juros apurados nos três primeiros meses após a Data de Emissão serão incorporados ao Valor Nominal das Debêntures ao final de cada mês até o final do terceiro mês inclusive. Os pagamentos das amortizações e juros serão realizados conforme o cronograma a seguir:

Parcela	Data	VNe R\$	Juros R\$	Amortização R\$	Amortização %	Total PG R\$
-	15/06/2012	10.000,000000	-	-	-	-
-	16/07/2012	10.068,214929	68,214929	-	-	-
-	15/08/2012	10.136,895186	68,680257	-	-	-
-	17/09/2012	10.206,043945	69,148759	-	-	-
1	15/10/2012	10.174,987583	69,620457	31,056362	0,30429383%	100,676819
2	16/11/2012	10.143,719370	69,408606	31,268213	0,30730468%	100,676819
3	17/12/2012	10.112,237861	69,195310	31,481509	0,31035469%	100,676819
4	15/01/2013	10.080,541601	68,980559	31,696260	0,31344457%	100,676819
5	15/02/2013	10.048,629125	68,764343	31,912476	0,31657501%	100,676819
6	15/03/2013	10.016,498959	68,546653	32,130166	0,31974676%	100,676819
7	15/04/2013	9.984,149617	68,327477	32,349342	0,32296057%	100,676819
8	15/05/2013	9.951,579604	68,106806	32,570013	0,32621720%	100,676819
9	17/06/2013	9.918,787415	67,884630	32,792189	0,32951743%	100,676819
10	15/07/2013	9.885,771534	67,660938	33,015881	0,33286207%	100,676819
11	15/08/2013	9.852,530436	67,435721	33,241098	0,33625193%	100,676819
12	16/09/2013	9.819,062584	67,208967	33,467852	0,33968788%	100,676819
13	15/10/2013	9.785,366431	66,980666	33,696153	0,34317077%	100,676819
14	18/11/2013	9.751,440420	66,750808	33,926011	0,34670149%	100,676819
15	16/12/2013	9.717,282983	66,519382	34,157437	0,35028094%	100,676819
16	15/01/2014	9.682,892541	66,286377	34,390442	0,35391006%	100,676819
17	17/02/2014	9.648,267505	66,051783	34,625036	0,35758980%	100,676819
18	17/03/2014	9.613,406275	65,815589	34,861230	0,36132114%	100,676819
19	15/04/2014	9.578,307239	65,577783	35,099036	0,36510509%	100,676819
20	15/05/2014	9.542,968775	65,338355	35,338464	0,36894269%	100,676819
21	16/06/2014	9.507,389250	65,097294	35,579525	0,37283497%	100,676819
22	15/07/2014	9.471,567020	64,854589	35,822230	0,37678304%	100,676819
23	15/08/2014	9.435,500429	64,610228	36,066591	0,38078800%	100,676819
24	15/09/2014	9.399,187810	64,364200	36,312619	0,38485101%	100,676819
25	15/10/2014	9.362,627484	64,116493	36,560326	0,38897325%	100,676819
26	17/11/2014	9.325,817762	63,867097	36,809722	0,39315590%	100,676819
27	15/12/2014	9.288,756943	63,616000	37,060819	0,39740021%	100,676819
28	15/01/2015	9.251,443314	63,363190	37,313629	0,40170745%	100,676819
29	18/02/2015	9.213,875150	63,108655	37,568164	0,40607895%	100,676819
30	16/03/2015	9.176,050715	62,852384	37,824435	0,41051604%	100,676819
31	15/04/2015	9.137,968261	62,594365	38,082454	0,41502009%	100,676819
32	15/05/2015	9.099,626028	62,334586	38,342233	0,41959254%	100,676819
33	15/06/2015	9.061,022244	62,073035	38,603784	0,42423484%	100,676819
34	15/07/2015	9.022,155124	61,809699	38,867120	0,42894851%	100,676819
35	17/08/2015	8.983,022873	61,544568	39,132251	0,43373507%	100,676819
36	15/09/2015	8.943,623681	61,277627	39,399192	0,43859614%	100,676819
37	15/10/2015	8.903,955728	61,008866	39,667953	0,44353334%	100,676819
38	16/11/2015	8.864,017180	60,738271	39,938548	0,44854837%	100,676819

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

Parcela	Data	VNe R\$	Juros R\$	Amortização R\$	Amortização %	Total PG R\$
39	15/12/2015	8.823,806192	60,465831	40,210988	0,45364294%	100,676819
40	15/01/2016	8.783,320905	60,191532	40,485287	0,45881886%	100,676819
41	15/02/2016	8.742,559448	59,915362	40,761457	0,46407797%	100,676819
42	15/03/2016	8.701,519937	59,637308	41,039511	0,46942216%	100,676819
43	15/04/2016	8.660,200475	59,357357	41,319462	0,47485339%	100,676819
44	16/05/2016	8.618,599152	59,075496	41,601323	0,48037367%	100,676819
45	15/06/2016	8.576,714046	58,791713	41,885106	0,48598508%	100,676819
46	15/07/2016	8.534,543221	58,505994	42,170825	0,49168976%	100,676819
47	15/08/2016	8.492,084728	58,218326	42,458493	0,49748993%	100,676819
48	15/09/2016	8.449,336605	57,928696	42,748123	0,50338785%	100,676819
49	17/10/2016	8.406,296876	57,637090	43,039729	0,50938590%	100,676819
50	16/11/2016	8.362,963552	57,343495	43,333324	0,51548648%	100,676819
51	15/12/2016	8.319,334630	57,047897	43,628922	0,52169212%	100,676819
52	16/01/2017	8.275,408093	56,750282	43,926537	0,52800541%	100,676819
53	15/02/2017	8.231,181912	56,450638	44,226181	0,53442900%	100,676819
54	15/03/2017	8.186,654042	56,148949	44,527870	0,54096569%	100,676819
55	17/04/2017	8.141,822426	55,845203	44,831616	0,54761830%	100,676819
56	15/05/2017	8.096,684991	55,539384	45,137435	0,55438982%	100,676819
57	16/06/2017	8.051,239651	55,231479	45,445340	0,56128329%	100,676819
58	17/07/2017	8.005,484306	54,921474	45,755345	0,56830186%	100,676819
59	15/08/2017	7.959,416842	54,609355	46,067464	0,57544881%	100,676819
60	15/09/2017	7.913,035129	54,295106	46,381713	0,58272753%	100,676819
61	16/10/2017	7.866,337023	53,978713	46,698106	0,59014152%	100,676819
62	16/11/2017	7.819,320366	53,660162	47,016657	0,59769441%	100,676819
63	15/12/2017	7.771,982986	53,339439	47,337380	0,60538995%	100,676819
64	15/01/2018	7.724,322694	53,016527	47,660292	0,61323207%	100,676819
65	15/02/2018	7.676,337288	52,691413	47,985406	0,62122477%	100,676819
66	15/03/2018	7.628,024550	52,364081	48,312738	0,62937227%	100,676819
67	16/04/2018	7.579,382247	52,034516	48,642303	0,63767890%	100,676819
68	15/05/2018	7.530,408130	51,702702	48,974117	0,64614919%	100,676819
69	15/06/2018	7.481,099937	51,368626	49,308193	0,65478779%	100,676819
70	16/07/2018	7.431,455388	51,032270	49,644549	0,66359960%	100,676819
71	15/08/2018	7.381,472189	50,693620	49,983199	0,67258964%	100,676819
72	17/09/2018	7.331,148030	50,352660	50,324159	0,68176317%	100,676819
73	15/10/2018	7.280,480585	50,009374	50,667445	0,69112566%	100,676819
74	16/11/2018	7.229,467513	49,663747	51,013072	0,70068276%	100,676819
75	17/12/2018	7.178,106456	49,315762	51,361057	0,71044039%	100,676819
76	15/01/2019	7.126,395039	48,965402	51,711417	0,72040471%	100,676819
77	15/02/2019	7.074,330873	48,612653	52,064166	0,73058209%	100,676819
78	15/03/2019	7.021,911552	48,257498	52,419321	0,74097921%	100,676819
79	15/04/2019	6.969,134653	47,899920	52,776899	0,75160302%	100,676819
80	15/05/2019	6.915,997737	47,539903	53,136916	0,76246075%	100,676819
81	17/06/2019	6.862,498348	47,177430	53,499389	0,77355996%	100,676819
82	15/07/2019	6.808,634013	46,812484	53,864335	0,78490853%	100,676819
83	15/08/2019	6.754,402243	46,445049	54,231770	0,79651469%	100,676819
84	16/09/2019	6.699,800531	46,075107	54,601712	0,80838703%	100,676819
85	15/10/2019	6.644,826354	45,702642	54,974177	0,82053453%	100,676819
86	18/11/2019	6.589,477171	45,327636	55,349183	0,83296658%	100,676819
87	16/12/2019	6.533,750424	44,950072	55,726747	0,84569300%	100,676819
88	15/01/2020	6.477,643537	44,569932	56,106887	0,85872406%	100,676819
89	17/02/2020	6.421,153918	44,187200	56,489619	0,87207051%	100,676819
90	16/03/2020	6.364,278955	43,801856	56,874963	0,88574365%	100,676819
91	15/04/2020	6.307,016020	43,413884	57,262935	0,89975527%	100,676819
92	15/05/2020	6.249,362466	43,023265	57,653554	0,91411777%	100,676819
93	15/06/2020	6.191,315629	42,629982	58,046837	0,92884414%	100,676819

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

Parcela	Data	VNe R\$	Juros R\$	Amortização R\$	Amortização %	Total PG R\$
94	15/07/2020	6.132,872826	42,234016	58,442803	0,94394805%	100,676819
95	17/08/2020	6.074,031356	41,835349	58,841470	0,95944383%	100,676819
96	15/09/2020	6.014,788499	41,433962	59,242857	0,97534658%	100,676819
97	15/10/2020	5.955,141517	41,029837	59,646982	0,99167214%	100,676819
98	16/11/2020	5.895,087654	40,622956	60,053863	1,00843721%	100,676819
99	15/12/2020	5.834,624134	40,213299	60,463520	1,02565939%	100,676819
100	15/01/2021	5.773,748162	39,800847	60,875972	1,04335722%	100,676819
101	17/02/2021	5.712,456925	39,385582	61,291237	1,06155023%	100,676819
102	15/03/2021	5.650,747590	38,967484	61,709335	1,08025909%	100,676819
103	15/04/2021	5.588,617306	38,546535	62,130284	1,09950556%	100,676819
104	17/05/2021	5.526,063200	38,122713	62,554106	1,11931275%	100,676819
105	15/06/2021	5.463,082382	37,696001	62,980818	1,13970499%	100,676819
106	15/07/2021	5.399,671941	37,266378	63,410441	1,16070812%	100,676819
107	16/08/2021	5.335,828946	36,833824	63,842995	1,18234951%	100,676819
108	15/09/2021	5.271,550446	36,398319	64,278500	1,20465818%	100,676819
109	15/10/2021	5.206,833471	35,959844	64,716975	1,22766491%	100,676819
110	16/11/2021	5.141,675030	35,518378	65,158441	1,25140244%	100,676819
111	15/12/2021	5.076,072111	35,073900	65,602919	1,27590559%	100,676819
112	17/01/2022	5.010,021682	34,626390	66,050429	1,30121140%	100,676819
113	15/02/2022	4.943,520690	34,175827	66,500992	1,32735937%	100,676819
114	15/03/2022	4.876,566062	33,722191	66,954628	1,35439158%	100,676819
115	18/04/2022	4.809,154704	33,265461	67,411358	1,38235302%	100,676819
116	16/05/2022	4.741,283500	32,805615	67,871204	1,41129176%	100,676819
117	15/06/2022	4.672,949313	32,342632	68,334187	1,44125925%	100,676819
118	15/07/2022	4.604,148985	31,876491	68,800328	1,47231060%	100,676819
119	15/08/2022	4.534,879336	31,407170	69,269649	1,50450494%	100,676819
120	15/09/2022	4.465,137164	30,934647	69,742172	1,53790579%	100,676819
121	17/10/2022	4.394,919246	30,458901	70,217918	1,57258143%	100,676819
122	16/11/2022	4.324,222337	29,979910	70,696909	1,60860542%	100,676819
123	15/12/2022	4.253,043170	29,497652	71,179167	1,64605706%	100,676819
124	16/01/2023	4.181,378455	29,012104	71,664715	1,68502205%	100,676819
125	15/02/2023	4.109,224879	28,523243	72,153576	1,72559305%	100,676819
126	15/03/2023	4.036,579108	28,031048	72,645771	1,76787042%	100,676819
127	17/04/2023	3.963,437785	27,535496	73,141323	1,81196308%	100,676819
128	15/05/2023	3.889,797529	27,036563	73,640256	1,85798945%	100,676819
129	15/06/2023	3.815,654936	26,534226	74,142593	1,90607846%	100,676819
130	17/07/2023	3.741,006580	26,028463	74,648356	1,95637072%	100,676819
131	15/08/2023	3.665,849011	25,519250	75,157569	2,00901996%	100,676819
132	15/09/2023	3.590,178755	25,006563	75,670256	2,06419456%	100,676819
133	16/10/2023	3.513,992315	24,490379	76,186440	2,12207929%	100,676819
134	16/11/2023	3.437,286169	23,970673	76,706146	2,18287745%	100,676819
135	15/12/2023	3.360,056773	23,447423	77,229396	2,24681310%	100,676819
136	15/01/2024	3.282,300557	22,920603	77,756216	2,31413399%	100,676819
137	15/02/2024	3.204,013928	22,390190	78,286629	2,38511458%	100,676819
138	15/03/2024	3.125,193267	21,856158	78,820661	2,46005987%	100,676819
139	15/04/2024	3.045,834931	21,318483	79,358336	2,53930971%	100,676819
140	15/05/2024	2.965,935253	20,777141	79,899678	2,62324387%	100,676819
141	17/06/2024	2.885,490540	20,232106	80,444713	2,71228824%	100,676819
142	15/07/2024	2.804,497074	19,683353	80,993466	2,80692190%	100,676819
143	15/08/2024	2.722,951112	19,130857	81,545962	2,90768576%	100,676819
144	16/09/2024	2.640,848884	18,574591	82,102228	3,01519288%	100,676819
145	15/10/2024	2.558,186597	18,014532	82,662287	3,13014075%	100,676819
146	18/11/2024	2.474,960429	17,450651	83,226168	3,25332672%	100,676819
147	16/12/2024	2.391,166535	16,882925	83,793894	3,38566601%	100,676819
148	15/01/2025	2.306,801041	16,311325	84,365494	3,52821490%	100,676819

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

Parcela	Data	VNe R\$	Juros R\$	Amortização R\$	Amortização %	Total PG R\$
149	17/02/2025	2.221,860049	15,735827	84,940992	3,68219844%	100,676819
150	17/03/2025	2.136,339632	15,156402	85,520417	3,84904607%	100,676819
151	15/04/2025	2.050,235838	14,573025	86,103794	4,03043564%	100,676819
152	15/05/2025	1.963,544688	13,985669	86,691150	4,22835014%	100,676819
153	16/06/2025	1.876,262175	13,394306	87,282513	4,44515032%	100,676819
154	15/07/2025	1.788,384265	12,798909	87,877910	4,68366901%	100,676819
155	15/08/2025	1.699,906896	12,199450	88,477369	4,94733547%	100,676819
156	15/09/2025	1.610,825979	11,595902	89,080917	5,24034094%	100,676819
157	15/10/2025	1.521,137398	10,988238	89,688581	5,56786283%	100,676819
158	17/11/2025	1.430,837007	10,376428	90,300391	5,93637308%	100,676819
159	15/12/2025	1.339,920632	9,760444	90,916375	6,35406930%	100,676819
160	15/01/2026	1.248,384072	9,140259	91,536560	6,83149120%	100,676819
161	18/02/2026	1.156,223096	8,515843	92,160976	7,38242165%	100,676819
162	16/03/2026	1.063,433444	7,887167	92,789652	8,02523772%	100,676819
163	15/04/2026	970,010828	7,254203	93,422616	8,78499887%	100,676819
164	15/05/2026	875,950931	6,616922	94,059897	9,69678835%	100,676819
165	15/06/2026	781,249405	5,975293	94,701526	10,81128208%	100,676819
166	15/07/2026	685,901873	5,329287	95,347532	12,20449339%	100,676819
167	17/08/2026	589,903928	4,678874	95,997945	13,99587153%	100,676819
168	15/09/2026	493,251134	4,024025	96,652794	16,38449744%	100,676819
169	15/10/2026	395,939024	3,364709	97,312110	19,72871491%	100,676819
170	16/11/2026	297,963100	2,700895	97,975924	24,74520521%	100,676819
171	15/12/2026	199,318834	2,032553	98,644266	33,10620208%	100,676819
172	15/01/2027	100,001667	1,359652	99,317167	49,82829019%	100,676819
173	15/02/2027	0,000000	0,682160	100,001667	100,00000000%	100,676819

4.12. Atualização Monetária: o Valor Nominal de cada uma das Debêntures será atualizado anualmente, nos dias 15 de junho de cada ano, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA")., A Atualização Monetária será paga nas mesmas datas de pagamento do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, sendo devida em cada pagamento a Atualização Monetária correspondente à parcela de amortização do Valor Nominal de cada uma das Debêntures. O Valor Nominal das Debêntures atualizado pela Atualização Monetária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

n = número total de números-índices considerados na atualização monetária das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário das Debêntures. Após a data de aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preços, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última data de aniversário e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo "dut" um número inteiro.

A Aplicação da Atualização Monetária incidirá anualmente para as amortizações ordinárias das debêntures.

O valor do Saldo Devedor (**SD**) será calculado somando-se (i) o valor presente das parcelas vincendas anteriores à data da próxima atualização monetária (**VP1**) ao (ii) valor presente das parcelas vincendas a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive) (**VP2**), utilizado-se o fator de atualização monetária Fj pro-rata dia, até a data do cálculo. O Saldo Devedor será apurado conforme fórmulas a seguir:

$$SD = \left[\frac{VP1 + VP2}{\left[(1,085)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{d15}{dmes}}} \right]$$

$$VP1 = \sum \left[\left(\frac{PGA_i}{\left[(1,085)^{\frac{mi}{12}} \right]} \right) \right]$$

$$VP2 = \sum \left[\left(\frac{PGA_f}{\left[(1,085)^{\frac{mf}{12}} \right]} \right) \right]$$

$$PGA_f = PGA * FatorJuros$$

Onde:

PGA_i: valor de cada parcela “i” anteriores à data da próxima atualização monetária.

mi: número de meses entre o próximo dia 15 e a data de vencimento da parcela “i”;

PGA_f: valor de cada parcela “f” a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive), atualizada monetariamente pro-rata dia até a data de cálculo do Saldo Devedor.

mf: número de meses entre o próximo dia 15 e a data de vencimento da parcela “f”.

d15: número de dias entre a data de cálculo do saldo devedor e o próximo dia 15.

dmes: número de dias corridos entre o dia 15 imediatamente anterior e o próximo dia 15.

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Os fatores resultantes das expressões são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Considera-se data de aniversário todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o primeiro dia útil posterior caso o dia 15 não seja dia útil.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

4.13. Remuneração. As Debêntures renderão juros correspondentes a 0,682149% ao mês, em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, pagos mensalmente nas mesmas datas das Amortizações, observado que os juros apurados nos três primeiros meses após a Data de Emissão serão incorporados ao Valor Nominal das Debêntures ao final de cada mês até o final do terceiro mês inclusive.

Juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures, atualizado anualmente pela Atualização Monetária, incidirão juros prefixados, correspondentes a 0,682149% ao mês, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Emissão ou a data de pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Juros" e, em conjunto com a Atualização Monetária "Remuneração"). Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, os Juros serão pagos mensalmente nas mesmas datas de pagamento das Amortizações conforme o cronograma de pagamentos estabelecido na Cláusula 4.11.

Os Juros serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\}$$

Sendo que:

J = valor unitário dos Juros devidos em cada data de pagamento de Juros, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures atualizado anualmente pela Atualização Monetária, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

taxa = 0,682149.

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento dos Juros imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

DT = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a próxima Data de Aniversário, sendo "DT" um número inteiro.

Caso, até a data de aniversário, "NI_k" não houver sido divulgado, deverá ser utilizado, em substituição a "NI_k" na apuração de "C", um número-índice projetado, calculado com base na mais recente projeção disponível, divulgada pela ANBIMA ("Número-Índice Projetado" e "Projeção") da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

NI_{kp} = Número-Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.13.1 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a Decisão Conjunta BACEN/CVM n.º 13, de 14 de março de 2003, e/ou regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado interbancário vigentes à época.

4.13.2 Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração de "C", o percentual correspondente à última variação do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Companhia e os Debenturistas quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

4.13.3 Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturistas prevista acima, referida assembleia geral de Debenturistas não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua validade, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, sendo certo que até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração de "C", o percentual correspondente à última variação do IPCA divulgada oficialmente. Caso, na assembleia geral de Debenturistas prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Companhia e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturistas prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta

Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração de "C", o percentual correspondente à última variação do IPCA divulgada oficialmente.

4.14. Local de Pagamento.

Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão serão efetuados (i) pela Companhia, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; ou (ii) pela Companhia, com relação às Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na CETIP, em qualquer caso, por meio da Instituição Escrituradora.

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

4.16. Publicidade. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Emissão e das Garantias, que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos Debenturistas, deverão (i) ser comunicados ao Agente Fiduciário, o qual, por sua vez, deverá comunicar os Debenturistas, correndo os custos por conta da Emissora, (ii) publicados sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" no jornal "Diário da Manhã de Goiânia", edição nacional, e (iii) divulgados por meio dos sites da CVM e de relações com investidores da Emissora.

4.17. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade imputável à Emissora na realização de qualquer pagamento, sobre o valor total do débito em atraso ("Débito"), independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, incidirão, cumulativamente, os seguintes encargos moratórios ("Encargos Moratórios"):

- (a) juros remuneratórios calculados de acordo com a Remuneração sobre o valor do Débito, calculados pro rata die no período compreendido entre a data em que o pagamento deveria ter sido efetuado e a data em que for efetivamente realizado;
- (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor do Débito, calculados pro rata die no período compreendido entre a data em que o pagamento deveria ter sido efetuado e a data em que for efetivamente realizado; e
- (c) multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor do Débito na data do seu efetivo pagamento.

4.17.1. Na hipótese de inadimplemento da Emissora prevista no item 4.22, a Emissora ficará responsável por ressarcir os Debenturistas, por, além dos Encargos Moratórios incidentes, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou

extrajudicial, todos e quaisquer despesas comprovadamente incorridos pelos Debenturistas, com objetivo de ver cumprida a obrigação inadimplida pela Emissora, incluindo, mas não se limitando a honorários advocatícios, custas judiciais e respectivas garantias.

4.18. Evento de Inadimplemento e Vencimento Antecipado.

4.18.1. O Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, devida até a data do efetivo pagamento, calculada pro rata temporis, e demais encargos devidos nos termos da Escritura de Emissão na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (cada um, um “Evento de Inadimplemento” ou “Evento de Vencimento Antecipado”):

(a) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento da obrigação;

(b) descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e/ou na legislação em vigor, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da comunicação do referido descumprimento pelo Agente Fiduciário ou por qualquer terceiro à Emissora;

(c) perda, por qualquer motivo, extinção, não renovação, cancelamento, revogação, caducidade ou suspensão das autorizações, concessão, licenças, inclusive as ambientais, ou qualquer outra modalidade de aprovação exigida para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal perda, extinção, não renovação, cancelamento, revogação, caducidade ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença, concessão ou autorização;

(d) (i) pedido de recuperação judicial formulado pela Emissora ou por qualquer de suas Controladas, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de autofalência formulado pela Emissora; (iii) decretação de falência da Companhia; e (iv) liquidação ou dissolução da Emissora ou de qualquer de suas Controladas;

(e) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(f) cessação pela Emissora de suas atividades empresariais ou adoção das medidas societárias voltadas a sua liquidação ou dissolução;

(g) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(h) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitado em julgado contra a Emissora em valor unitário ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu contra-valor em outras moedas;

(i) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Emissora no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), reajustados desde a Data da Emissão pelo IPC-A. Na hipótese de inadimplemento ou evento de inadimplemento, este item só será eficaz, caso tal inadimplemento ou evento de inadimplemento resulte na declaração de vencimento antecipado da referida obrigação financeira;

(j) protesto legítimo de títulos contra a Emissora em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), por cujo pagamento a Emissora seja responsável, reajustado desde a Data da Emissão pelo IPC-A, salvo se, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto for cancelado, ou ainda, (iii) forem prestadas garantias em juízo;

(k) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão, sem a prévia anuência dos Debenturistas reunidos em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

(l) ocorrência de qualquer alteração na composição do capital social da Emissora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações do capital social da Emissora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais Acionistas Controladores, do Poder de Controle da Emissora, sem o prévio consentimento dos Debenturistas reunidos em assembléia específica. Para fins desta cláusula, "Acionistas Controladores" e "Poder de Controle" seguirão as definições constantes no Regulamento do Novo Mercado da BM&FBovespa;

(m) não obstante o disposto no artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Emissora realize fusão, cisão, incorporação, ou qualquer forma de reorganização societária em que o valor de transação excedente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora na data da transação;

(n) declaração de nulidade de qualquer Garantia, sem que haja sua substituição, em montante igual ao originalmente estabelecido, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência da companhia da declaração de nulidade;

(o) alteração do objeto social da Emissora, previsto em seu Estatuto Social, de modo que sua atividade principal deixe de ser a incorporação imobiliária, construção ou outras atividades correlatas ao setor imobiliário;

(p) as declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão serem falsas, incorretas, incompletas ou enganosas;

(q) perda, por qualquer motivo, extinção, revogação ou caducidade de autorização, licença, concessão ou qualquer outra modalidade de aprovação regulatória necessária à exploração dos Empreendimentos, que afete de maneira relevante a atividade da Emissora;

(r) incorporação, fusão ou cisão ou qualquer outra reorganização societária da Emissora mediante disposição de ativos relevantes, sem a prévia autorização dos Debenturistas reunidos em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

(s) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(t) na hipótese das Garantias previstas não serem devidamente constituídas e formalizadas, na forma, termos e prazos determinados nesta Escritura de Emissão e nos respectivos Contratos de Garantia;

(u) os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutíveis, no todo ou em parte, nos termos da legislação aplicável, salvo se, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que os documentos relacionados à Emissão se tornarem inexecutíveis nos termos da legislação aplicável, a Emissora apresentar proposta aos Debenturistas para manter a dívida relacionada à Emissão válida, devendo tal proposta ser aprovada por Debenturista representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação;

4.18.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos indicados acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, dentro de 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, uma Assembléia Geral de Debenturistas para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

4.18.3. Na hipótese de (i) não instalação da Assembléia de Debenturistas mencionada no item 4.18.2 por falta de quorum, ou (ii) não haver deliberação favorável à continuidade das Debêntures, atendido o quorum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos indicados no item 4.18.1.

4.18.4 Caso haja recursos bloqueados na Conta Vinculada, tal montante deverá ser utilizado para amortização das Debêntures, sendo que a Emissora deverá obrigatoriamente arcar com a diferença de modo a saldar o montante da dívida em aberto.

4.19. Resgate Total Antecipado e Amortização Antecipada.

4.19.1. As Debêntures poderão ser resgatadas e/ou amortizadas antecipadamente, a qualquer tempo, mediante notificação ao Agente Fiduciário, aos Debenturistas e a CETIP, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data pretendida para pagamento do resgate e /ou amortização antecipada e mediante (i) o pagamento da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Emissão ou da data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento e, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures resgatadas ou da parcela do Valor Nominal Unitário amortizada antecipadamente; e (ii) caso o resgate ou amortização antecipada sejam efetuados até o 60º (sexagésimo) mês após a Data de Emissão, deverá haver o pagamento de um prêmio conforme abaixo (“Resgate Antecipado”):

(i) 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o total do Valor Nominal Unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados até o último dia do 12º (décimo segundo) mês após a Data de Emissão;

(ii) 2,0% (dois por cento) sobre o total do Valor Nominal Unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 13º (décimo terceiro) mês até o último dia do 24º (vigésimo quarto) mês após a Data de Emissão;

(iii) 1,5% (um e meio por cento) sobre o total do Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor nominal unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 25º (vigésimo quinto) mês até o último dia do 36º (trigésimo sexto) mês após a Data de Emissão; e

(iv) 1,0% (um por cento) sobre o total do Valor Nominal Unitário a ser pago, caso o resgate ou amortização sejam efetuados a partir do primeiro dia do 37º (trigésimo sétimo) mês até o último dia do 60º (sexagésimo) mês após a Data de Emissão

4.20. Acompanhamento:

4.20.1. Fica assegurado aos Debenturistas, sem que lhe possa ser atribuída responsabilidade de qualquer natureza, o direito de acompanhar o inteiro cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, obrigando-se a Emissora a facilitar aos fiscais credenciados dos Debenturistas o acesso a todos os documentos e informações, a fornecer as informações e elementos que lhe forem previamente solicitados por escrito e, observados os termos desta Escritura de Emissão, a cumprir

as determinações que lhe forem feitas, tudo dentro dos prazos razoáveis estabelecidos nas respectivas notificações.

4.20.2. A Emissora, mediante recebimento de comunicação prévia com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, deverá permitir aos Debenturistas livre acesso, a qualquer época, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes dos Empreendimentos, bem como aos seus documentos e registros contábeis, desde que em horário comercial.

4.21. Imunidade/isenção dos Debenturistas. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e Escriturador, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias 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 Lei tributária em vigor.

4.22. Repactuação. As Debêntures não estarão sujeitas a repactuação.

Cláusula Quinta - DAS CONDIÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES E DA LIBERAÇÃO DE RECURSOS

5.1. Condições para a subscrição das Debêntures: As Debêntures somente serão subscritas mediante comprovação ao Agente Fiduciário do cumprimento das seguintes condições:

(a) o processo de due diligence da Emissora tiver sido concluído de forma satisfatória segundo o Coordenador Líder;

(b) contratação dos prestadores de serviços, que incluem o Agente Fiduciário, o Agente de Garantias, Banco Mandatário e Escriturador, Banco Depositário conforme definido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Relativos à Conta Vinculada ("Contrato de Cessão Conta Vinculada"), e assessores legais cujos custos de contratação serão suportados pela Emissora;

(c) inexistência de lei ou regulamento que impeça ou imponha sanções que, a critério do Debenturista, causem um impacto negativo na realização da Emissão;

(d) não ocorrência de turbulências políticas e/ou econômicas relevantes que não possam ser razoavelmente previstas e que tornem inviável ou excessivamente onerosa a Emissão;

(e) não ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares que alterem substancialmente e de maneira adversa os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma, à subscrição e integralização das Debêntures ou qualquer outro elemento envolvendo a Emissão, que a torne inviável ou desaconselhável a Emissora ou aos Debenturistas;

(f) não ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, que tornem inviável ou desaconselhável a subscrição ou integralização das Debêntures;

(g) liberação do registro das Debêntures na CETIP;

(h) não ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.18.1 acima;

(i) registro da presente Escritura de Emissão no registro do comércio ("JUCEGO"); e

5.2. Desde que observadas as condições estabelecidas no item 5.1 acima, cada Debenturista subscreverá e integralizará, em um única data, a totalidade das Debêntures mediante o pagamento à vista do Valor Nominal Unitário de cada uma das Debêntures, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos a serem adotados pela CETIP ("Data de Integralização").

5.3. Os recursos provenientes da integralização das Debêntures serão depositados em favor da Emissora na Conta Vinculada e, a partir da Data de Integralização, será mantido saldo mínimo na Conta Vinculada equivalente ao custo remanescente de obras acrescido de 20%, além de valor adicional equivalente a 6 vezes o valor mensal de amortização e juros a serem pagos aos Debenturistas, durante os primeiros doze meses a contar da Data de Emissão das Debêntures, sendo reduzido para 5 vezes no segundo ano, para 4 vezes no terceiro e 3 vezes a partir do quarto ano, permanecendo nesse valor até a liquidação das debêntures ("Saldo Mínimo").

5.3.1. O valor do Saldo Mínimo definido no item 5.3., acima, será calculado mensalmente, na data de pagamento de amortização e juros das Debêntures de cada mês ("Data Base do Valor Mínimo"), conforme definido no item 4.11 da presente Escritura de Emissão, e de acordo com a seguinte fórmula:

$$SM = (CRO \times 1,20) + (6 \times VPAJ)$$

onde:

SM = Saldo Mínimo;

CRO = Custo remanescente de obras apurado pelo Agente de Garantias em cada Data Base do Valor Mínimo e informado através de carta ao Agente Fiduciário e

VPAJ = Valor do próximo pagamento de amortização e juros das Debêntures apurado pela Emissora e verificado pelo Agente Fiduciário, em cada Data Base do Valor Mínimo.

5.4 Em periodicidade mensal, no dia 15 de cada mês, será verificado pelo Agente de Garantias, o saldo devedor das parcelas vincendas dos Contratos de Compra e Venda, para observação do cumprimento do valor mínimo de Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, equivalente a 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo devedor atualizado monetariamente e acrescido da remuneração, das Debêntures, nos termos dos itens 4.12 e 4.13 da Escritura de Emissão. Uma vez cumprido esse valor mínimo de Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, o Agente de Garantias fará a apuração do Saldo Mínimo que, uma vez, também cumprido, tais comprovações serão encaminhadas ao Agente Fiduciário, através de carta digitalizada, que, por sua vez, autorizará ao Banco Depositário, a liberar o montante que sobejar o valor referente ao Saldo Mínimo, para Conta de Livre Movimentação.

5.5. O valor da liberação inicial dos recursos depositados na Conta Vinculada, referentes à integralização das Debêntures (“Liberação Inicial”), será de acordo com a evolução física das obras e o Valor Presente dos Recebíveis dos Empreendimentos, apurados pelo Agente de Garantias e informados ao Agente Fiduciário, de modo a que seja mantido na Conta Vinculada o Saldo Mínimo, conforme definido no item 5.3 anterior.

5.6 É também condição para a liberação da transferência da Liberação Inicial da Conta Vinculada para a Conta de Livre Movimentação o atendimento às seguintes condições:

- (a) a Emissora comprovar, perante o Agente de Garantias, estar em dia com as contribuições devidas ao INSS, apresentando a respectiva certidão negativa de débitos, válida à época da efetiva Liberação Inicial;
- (b) a Emissora apresentar ao Agente de Garantias a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida à época da efetiva Liberação Inicial;
- (c) o Agente de Garantias ter confirmado que o valor presente dos recebíveis corresponde a mais de 133% do saldo devedor das debêntures;
- (d) a Emissora não estiver infringindo qualquer obrigação assumida nos termos desta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;
- (e) não ocorrência de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.18.1 desta Escritura de Emissão; e

(f) recebimento, pelo Agente de Garantias, de declaração da Emissora de que (i) as declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão permanecem válidas, (ii) até a data da Liberação Inicial não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.18.1 desta Escritura de Emissão; e (iii) não está inadimplente com as obrigações desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

5.7. Condições para a transferência mensal de valores da Conta Vinculada para a Conta de Livre Movimentação: Além das condições definidas no item 5.3. acima, O Agente de Garantias somente encaminhará a respectiva correspondência para o Agente Fiduciário, para que este providencie a liberação e transferência de valores da Conta Vinculada para a Conta de Livre Movimentação, também deverão ser atendidas as condições elencadas abaixo, com no mínimo 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência:

(a) a Emissora comprovar, perante o Agente de Garantias, estar em dia com as contribuições devidas ao INSS, apresentando a respectiva certidão negativa de débitos, válida à época das efetivas liberações mensais;

(b) se necessário para o cumprimento do Percentual de Garantia, entrega pela Emissora ao Agente de Garantias, de documento que formalize a cessão fiduciária de novos Recebíveis como garantia da emissão, devidamente registrado nos cartórios competentes;

(c) não ocorrência de nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas nesta Escritura de Emissão;

(d) a Emissora não estiver infringindo qualquer obrigação assumida no item 4.20.1 desta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia; e

(e) recebimento, pelo Agente de Garantias, de declaração da Emissora de que (i) as declarações e garantias prestadas na presente Escritura de Emissão permanecem válidas, (ii) até a data da transferência não ocorreu qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas no item 4.18.1 desta Escritura de Emissão; e (iii) não está inadimplente com as obrigações desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia.

Cláusula Sexta – GARANTIAS

6.1. Garantias. A Emissão contará com as seguintes garantias:

(i) alienação fiduciária das ações da Emissora, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia, celebrado em 28/06/2012;

(ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios relativos a:

(a) direitos creditórios relativos à Conta Vinculada, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Relativos a Conta Vinculada, celebrado em 28/06/2.012. e

(b) direitos creditórios decorrentes da venda das unidades dos Empreendimentos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Promessas de Venda e Compra de Lotes e Outras Avenças, celebrado em 28/06/2.012, enquanto não depositados na Conta Vinculada;

6.2. A Emissora manterá junto ao Banco Depositário, as seguintes contas:

(a) Conta Vinculada: conta-corrente movimentável pelo Agente Fiduciário, na qual será depositado o valor proveniente da integralização das Debêntures e os pagamentos mensais feitos pelos promitentes compradores das unidades imobiliárias vendidas (“Conta Vinculada”);

(b) Conta de Livre Movimentação: conta corrente livremente movimentável, para as quais serão transferidos os valores da Conta Vinculada observadas as condições estabelecidas na presente Escritura de Emissão (“Conta de Livre Movimentação”);

6.3. Cessão Fiduciária em Garantia da Conta Vinculada. Permanecerão cedidas fiduciariamente em garantia, em favor dos Debenturistas, até a Data de Vencimento das Debêntures, todos os direitos creditórios da Emissora (i) relativos à Conta Vinculada, e (ii) Recebíveis decorrentes da venda das unidades dos Empreendimentos, enquanto não depositados na Conta Vinculada. Fica desde já estabelecido que a Emissora outorga ao Agente Fiduciário os competentes poderes para que exerça todos os direitos inerentes à sua condição de credor fiduciário representando os Debenturistas, inclusive debitar na Conta Vinculada toda e qualquer importância decorrente do inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária devida na Emissão pela Emissora.

6.3.1. Durante todo o prazo das Debêntures, o valor presente dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente, relativos à Conta Vinculada, deverá ser equivalente a, no mínimo, 133% do saldo remanescente das debêntures.

6.3.2. Toda importância paga à Emissora pelo Adquirente em decorrência da venda das unidades (“Valor Pago Pelo Adquirente”) deverá ser depositado na Conta Vinculada. Os valores pagos pelos adquirentes deverão ser informados pela Emissora ao Agente de Garantias em até 3 (três) dias úteis a contar de recebimento.

6.3.3. Os montantes mantidos em depósito na Conta Vinculada serão aplicados em títulos de renda fixa, CDB de emissão do Banco do Brasil ou Tesouro Direto, em títulos indexados ao IPC-A.

Cláusula Sétima - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS RECEBÍVEIS

7.1. Critérios de Elegibilidade dos Recebíveis. São os critérios que devem ser atendidos cumulativamente para que os Recebíveis possam ser cedidos fiduciariamente em garantia das debêntures em substituição ou em acréscimo aos Recebíveis inicialmente cedidos fiduciariamente nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo:

- (a) Tenha sido contratado com a utilização da minuta padrão da promessa de compra e venda anexa
- (b) Tenha prazo máximo contratual de 180 meses
- (c) Utilize como indexador o IGP-M ou IPCA
- (d) Apresente Razão de Garantia (saldo devedor/Preço) menor que 97,5% caso a verificação ocorra nos primeiros 12 meses da emissão desta escritura de debêntures, 95% nos 12 meses seguintes, 92,5% do 25º mês até o 36º mês, 90% do 37º mês até o 48º mês e 85% daí em diante.
- (e) Inexistência de restrições cadastrais em nome dos promitentes compradores em valor superior a R\$ 1.000,00.
- (f) Apresentação da documentação pessoal e de comprovação de renda dos promitentes compradores, de modo que o comprometimento máximo da renda com o pagamento da parcela mensal com a aquisição do lote seja de 30%.
- (g) Não apresente parcelas em atraso na data da cessão
- (h) Não tenha realizado mais do que 6 pagamentos com atraso, desde que inferiores a 30 dias, caso a verificação ocorra nos primeiros 12 meses da emissão desta escritura de debêntures, 5 pagamentos em atraso, nos 12 meses seguintes e 4 pagamentos em atraso daí em diante, medidos nos últimos 12 meses.
- (i) Não tenha realizado mais do que 3 pagamentos com atraso superior a 30 dias, desde que inferiores a 60 dias, caso a verificação ocorra nos primeiros 12 meses da emissão desta escritura de debêntures, 2 pagamentos em atraso, nos 12 meses seguintes e 1 pagamentos em atraso daí em diante, medidos nos últimos 12 meses.
- (j) Não represente concentração superior a 4 contratos por devedor, caso a verificação ocorra nos primeiros 12 meses da emissão desta escritura de debêntures, 3 contratos por devedor, nos 12 meses seguintes e 2 contratos por devedor daí em diante .

7.2. Substituição ou inclusão de Recebíveis. A Emissora poderá, enquanto houver saldo de debêntures a ser amortizado, proceder à substituição de Recebíveis, em adição ou substituição aos Recebíveis inicialmente cedidos fiduciariamente, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade relacionados no item 7.1.

Cláusula Oitava - OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO E AGENTE DE GARANTIAS

8.1. Obrigações do Agente Fiduciário - Além de outros previstos em lei, em ato normativo da CVM, nesta Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantias, no Contrato de Administração de Contas e/ou qualquer outro contrato celebrado pelo

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

Agente Fiduciário no âmbito da Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- a. analisar os relatórios emitidos pelo Agente de Garantias, visando garantir o cumprimento das obrigações constantes na presente Escritura de Emissão;
- b. verificar o cumprimento dos Cronogramas Físico-Financeiros dos Empreendimentos, com base nos relatórios a serem emitidos pelo Agente de garantias;
- c. com base no relatório emitido pelo Agente de Garantias, verificar a observância do limite mínimo de Recebíveis cedidos fiduciariamente em garantia dos debenturistas;
- d. comunicar a Emissora acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures;
- e. proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda Pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- f. renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra circunstância que lhe impeça o exercício da função;
- g. conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- h. verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as eventuais omissões, falhas ou defeitos existentes;
- i. promover, junto às respectivas Autoridades Governamentais e demais órgãos competentes, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura de Emissão e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- j. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- k. emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- l. solicitar, de maneira razoável, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante as Autoridades Governamentais competentes;

m. solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela Lei aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;

n. convocar, quando necessário, a Assembléia de Debenturistas;

o. comparecer à Assembléia de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

p. elaborar relatório anual, nos termos do artigo 68, §1º, alínea “b”, da Lei das S.A., o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações (“Relatório Anual”):

(i) eventual omissão ou inconsistência de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na prestação obrigatória de informações pela Emissora;

(ii) alterações estatutárias da Emissora ocorridas no período no qual o Agente Fiduciário esteja cumprindo suas funções;

(iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;

(iv) acompanhamento da Destinação dos Recursos da Emissão, de acordo com os dados obtidos junto à Emissora;

(v) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão; e

(vi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.

q. enviar aos Debenturistas e à Emissora o Relatório Anual no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora;

r. manter atualizado o endereço dos Debenturistas mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

s. fiscalizar o cumprimento das Cláusulas desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

t. notificar os Debenturistas da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do item 4.18, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da sua ocorrência;

u. verificar mensalmente a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exigibilidade, com base em relatório emitido pelo Agente de Garantias;

v. acompanhar e verificar o cálculo e a apuração dos índices e limites, bem como a Remuneração e as Taxas aplicáveis nos termos desta Escritura de Emissão;

w. acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões, falsidades, incorreções ou inexatidões constantes de tais informações; e

8.2. Obrigações do Agente de Garantias:

Além de outros previstos em lei e nesta Escritura de Emissão, constituem deveres e atribuições do Agente de Garantias:

a. verificar a ocorrência das condições estabelecidas nos itens 5.6 e 5.7 e verificar a ocorrência de qualquer fato que possa impedir a liberação e transferência de valores da Conta Vinculada para a Conta de Livra Movimentação;

b. fornecer informações para o Agente Fiduciário para que este determine a liberação e transferência de valores da Conta Vinculada para a Conta de Livra Movimentação ;

c. emitir relatório contendo informações sobre a venda de unidades dos Empreendimentos, especificando todos os valores recebidos e a receber, prazos e unidades disponíveis para venda;

d. efetuar a administração ou o monitoramento dos recebíveis cedidos fiduciariamente, emitindo a cobrança e acompanhando os pagamentos feitos pelos promitentes compradores das unidades, se for o caso;

e. emitir relatório mensal ao Agente Fiduciário a fim de demonstrar a obediência aos limites mínimos de recebíveis cedidos fiduciariamente;

f. analisar o comportamento do pagamento dos promitentes compradores, verificando o atendimento aos requisitos para compor o volume mínimo de recebíveis cedidos fiduciariamente, de modo a solicitar à Emissora a substituição dos recebíveis em atraso ou que tenham perdido a sua condição de elegibilidade;

g. efetuar as vistorias para medição da obra executada, comparativamente ao Cronograma Físico-Financeiro e orçamento, verificando os pagamentos realizados, de modo a apresentar relatório mensal ao Agente Fiduciário referente a regularidade do Empreendimento;

h. apresentar ao Agente Fiduciário análise do Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento especificando, em detalhes, as etapas já cumpridas até o momento e as etapas a serem cumpridas, de modo a evidenciar a tendência de conclusão das obras de acordo com os prazos e custos orçados.

i. Efetuar a auditoria dos recebíveis apresentados para cessão fiduciária, em substituição aos recebíveis cedidos fiduciariamente em garantia das debêntures, de

modo a verificar a sua existência, regularidade e atendimento aos critérios de elegibilidade.

j. monitorar diligentemente os procedimentos de constituição de Garantias e estabelecimento dos mecanismos de realização dos pagamentos e transferências de valores;

Cláusula Nona – NOMEAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO E DO AGENTE DE GARANTIAS

9.1. Nomeação.

9.1.1. A Emissora constitui e nomeia como agente fiduciário dos Debenturistas o Agente Fiduciário, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da Lei e desta Escritura de Emissão, representar os Debenturistas perante a Emissora.

9.1.2. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da Data de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até (i) o cumprimento integral de todas as obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, ou (ii) a sua substituição, o que ocorrer primeiro.

9.2. Declarações.

9.2.1. O Agente Fiduciário declara:

(a) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos estatutários e contratuais necessários para tanto, bem como toda a Lei aplicável a esta Emissão;

(b) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela previstas, bem como a Emissão e a colocação das Debêntures, não infringem qualquer Lei ou Contrato do qual o Agente Fiduciário seja parte;

(c) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente Fiduciário, exeqüível de acordo com os seus termos e condições;

(d) a Emissora não possui qualquer participação societária, direta ou indireta, ou qualquer tipo de poder de gestão sobre o Agente Fiduciário, que o impeça de exercer plenamente suas funções;

(e) verificou a regularidade da constituição das Garantias prestadas aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;

(f) não ter qualquer impedimento legal para, sob as penas da Lei, nos termos do artigo 66, § 3º, da Lei das S.A., e demais Leis aplicáveis, exercer a função que lhe é ora atribuída;

(g) aceitar a função que lhe é atribuída, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na Lei específica e nesta Escritura de Emissão;

(h) aceitar integralmente esta Escritura de Emissão, todas as suas Cláusulas e condições;

e

(i) estar ciente das Leis e regulamentos aplicáveis, inclusive, mas não limitados, àqueles emanadas do BACEN e da CVM.

9.2.2. A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções, nos termos da Lei das S.A., e das demais Leis aplicáveis.

9.2.3. O Agente Fiduciário responde perante os Debenturistas pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

9.3. Substituição.

9.3.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembléia de Debenturistas para a escolha de novo agente fiduciário ("Agente Fiduciário Substituto"), a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou pelos Debenturistas. O Agente Fiduciário Substituto será escolhido pela Emissora na referida Assembléia de Debenturistas, dentre ao menos 3 (três) agentes fiduciários exclusivamente sugeridos pelos Debenturistas.

9.3.2. Se a convocação da Assembléia de Debenturistas a que se refere o item 9.3.1 acima não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo citado acima, caberá à Emissora efetuar a convocação, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário.

9.3.3. A remuneração do Agente Fiduciário Substituto será de responsabilidade da Emissora e definida na própria Assembléia de Debenturistas que escolher o Agente Fiduciário Substituto.

9.3.4. Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes às previsões desta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, requisitando sua substituição, nos termos do item 9.3.1.

9.3.5. É facultado aos Debenturistas, após a Data de Integralização, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o disposto na Cláusula 9.3.1.

9.3.6. Na hipótese de substituição do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário Substituto estará sujeito às mesmas obrigações que o Agente Fiduciário.

9.3.7. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão.

9.3.8. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da Data de Emissão, e o Agente Fiduciário Substituto, a partir da data de celebração de eventual aditamento à Escritura de Emissão que trate de sua nomeação em substituição ao Agente Fiduciário, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição ou até a Data de Vencimento.

9.4. Atribuições Específicas.

9.4.1. O Agente Fiduciário utilizará quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses dos Debenturistas e da realização de seu crédito, sendo que, em caso de inadimplemento pecuniário da Emissora:

- (a) deverá declarar, observadas as condições desta Escritura de Emissão, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar o respectivo saldo dos Pagamentos, bem como as demais obrigações aplicáveis da Emissora, nos termos da Cláusula 4.23;
- (b) poderá, a critério dos Debenturistas, requerer a decretação de falência da Emissora;
- (c) poderá, a critério dos Debenturistas, representá-los em processo de falência, recuperação judicial e/ou extrajudicial da Emissora; e
- (d) deverá tomar toda e qualquer providência necessária para a realização do crédito dos Debenturistas.

9.4.2. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens (a), (b) e (d) do item 9.4.1 acima se, convocada a Assembléia de Debenturistas para este fim específico, os Debenturistas assim o autorizarem por deliberação unânime, bastando, porém, a deliberação da maioria dos titulares das Debêntures em circulação, quando tal hipótese se referir ao disposto no item 9.4.1(d).

9.5. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da Lei e desta Escritura de Emissão, a remuneração, às custas da Emissora, a ser paga nos termos do item 9.5.1 abaixo.

- a) Parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil após a assinatura da Escritura de Emissão, e as demais, no mesmo dia do primeiro pagamento nos respectivos meses.

b) A remuneração será devida mesmo após o vencimento das debêntures caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Companhia e desde que tal pagamento não incorra em duplicidade com a parcela anual mencionada.

c) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%.

d) As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura da escritura de emissão, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die*.

e) As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS) (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o imposto de renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

f) Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão e às Debêntures, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de “Relatório de Horas”. As atividades a que se refere este item estão relacionadas (i) à assessoria aos debenturistas em processo de renegociação requerido pela Emissora; (ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou debenturistas e/ou Assembléias Gerais de Debenturistas; e (iii) à implementação das conseqüentes decisões tomadas pelos debenturistas.

g) A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos debenturistas, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos debenturistas para cobertura de risco de sucumbência.

h) O Agente Fiduciário:

I. será reembolsado pela Companhia por todas as despesas que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Debenturistas ou para realizar seus créditos, e ainda aquelas relativas ao registro, manutenção e baixa de alienação fiduciária junto ao Sistema Nacional de Gravames, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da entrega dos documentos comprobatórios. As despesas incluem, entre outras, aquelas relativas à: (i) publicação de relatórios, editais de

convocação, avisos e notificações, conforme previsto nesta Escritura, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) locomoções dentro e entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções, desde que as despesas sejam razoáveis, comprovadas; (iii) extração de certidões e eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Debenturistas.

II. poderá, em caso de inadimplência da Companhia no pagamento das despesas a que se refere os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Debenturistas adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Companhia, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Debenturistas impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Debenturistas ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Debenturistas que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Debenturistas que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista no inciso II acima será acrescido à dívida da Companhia, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

9.6. Nomeação.

9.6.1. A Emissora constitui e nomeia como agente de garantias o Agente de Garantias, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da Lei e desta Escritura de Emissão, atuar subsidiariamente ao Agente Fiduciário no controle das garantias das debêntures.

9.6.2. O Agente de Garantias exercerá suas funções a partir da Data de Emissão, devendo permanecer no exercício de suas funções até (i) o cumprimento integral de todas as obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, ou (ii) a sua substituição, o que ocorrer primeiro.

9.7. Declarações.

9.7.1. O Agente de Garantias declara:

- (a) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos estatutários e contratuais necessários para tanto, bem como toda a Lei aplicável a esta Emissão;
- (b) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações nela previstas, bem como a Emissão e a colocação das Debêntures, não infringem qualquer Lei ou Contrato do qual o Agente de Garantias seja parte;
- (c) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculante do Agente de Garantias, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (d) a Emissora não possuem qualquer participação societária, direta ou indireta, ou qualquer tipo de poder de gestão sobre o Agente de Garantias, que o impeça de exercer plenamente suas funções;
- (e) verificou a regularidade da constituição das Garantias prestadas aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- (f) não ter qualquer impedimento legal para, sob as penas da Lei, nos termos do artigo 66, § 3º, da Lei das S.A., e demais Leis aplicáveis, exercer a função que lhe é ora atribuída;
- (g) aceitar a função que lhe é atribuída, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na Lei específica e nesta Escritura de Emissão;
- (h) aceitar integralmente esta Escritura de Emissão, todas as suas Cláusulas e condições;
- e
- (i) estar ciente das Leis aplicáveis, inclusive, mas não limitado, àquelas emanadas do BACEN e da CVM.

9.7.2. A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente de Garantias de exercer plenamente suas funções, nos termos da Lei das S.A., e das demais Leis aplicáveis.

9.7.3. O Agente de Garantias responde perante os Debenturistas pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

9.8. Substituição.

9.8.1. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância do Agente de Garantias, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembléia de Debenturistas para a escolha de novo agente de garantias ("Agente de Garantias Substituto"), a qual poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou pelos Debenturistas. O Agente de Garantias Substituto será escolhido pela Emissora na referida Assembléia de

Debenturistas, dentre ao menos 3 (três) agentes de garantia exclusivamente sugeridos pelos Debenturistas.

9.8.2. Se a convocação da Assembléia de Debenturistas a que se refere o item 9.8.1 acima não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo citado acima, caberá à Emissora efetuar a substituição, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente de garantias.

9.8.3. A remuneração do Agente de Garantias Substituto será de responsabilidade da Emissora e definida na própria Assembléia de Debenturistas que escolher o Agente de Garantias Substituto.

9.8.4. Na hipótese de não poder o Agente de Garantias continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes às previsões desta Escritura de Emissão, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, requisitando sua substituição, nos termos do item 9.8.1.

9.8.5. É facultado aos Debenturistas, após a Data de Integralização, proceder à substituição do Agente de Garantias e à indicação de seu substituto, em Assembléia de Debenturistas especialmente convocada para esse fim, observado o disposto na Cláusula 9.8.1.

9.8.6. Na hipótese de substituição do Agente de Garantias, o Agente de Garantias Substituto estará sujeito às mesmas obrigações que o Agente de Garantias.

9.8.7. A substituição do Agente de Garantias deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão.

9.8.8. O Agente de Garantias entrará no exercício de suas funções a partir da Data de Emissão, e o Agente de Garantias Substituto, a partir da data de celebração de eventual aditamento à Escritura de Emissão que trate de sua nomeação em substituição ao Agente de Garantias, devendo permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição ou até a Data de Vencimento.

9.9. Remuneração. Será devida ao Agente de Garantias, ou à instituição que vier a substituí-lo nesta qualidade, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da Lei e desta Escritura de Emissão, uma remuneração, às custas da Emissora, a ser paga nos termos do item 9.9.1 abaixo.

9.9.1. Serão pagas pela Emissora ao Agente de Garantias parcelas mensais correspondentes aos serviços realizados no mês anterior, sendo a auditoria de recebíveis calculada com base no custo unitário de R\$ 80,00, e o serviço de monitoramento, com valor fixo de R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais), acrescido

do valor unitário de R\$ 9,00, multiplicado pela quantidade de contratos de promessa de compra e venda cedidos fiduciariamente em garantia das debêntures, sendo a primeira parcela devida no dia 5 do mês seguinte ao da data de subscrição das Debêntures e as demais no dia 5 dos meses seguintes, atualizadas anualmente pela variação do IGP-M, a partir da Data de Emissão até a data do efetivo pagamento de cada parcela.

9.9.2. No caso de inadimplemento superior a 30 (trinta) dias pela Emissora em relação ao pagamento da remuneração e das despesas reembolsáveis ao Agente de Garantias, esses valores deverão ser adiantados pelos Debenturistas, e posteriormente, ressarcidos pela Emissora.

Cláusula Décima - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora compromete-se com o cumprimento das seguintes obrigações:

- a) permitir que o Agente de Garantias tenha acesso à Conta Vinculada para consulta, emissão dos arquivos de cobrança e acesso aos arquivos retorno dos valores pagos;
- b) defender-se de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a realização e efetivo recebimento dos Recebíveis;
- c) assegurar que todos os pagamentos referentes aos Recebíveis sejam realizados e/ou direcionados exclusivamente para a Conta Vinculada e depositar em até 48 horas do recebimento de qualquer valor relativo aos recebíveis cedidos fiduciariamente em garantia das debêntures cujo pagamento, por engano ou qualquer outra razão, tenha sido feito diretamente para a Emissora;
- d) não realizar operações de natureza ou efeitos financeiros que comprometam ou possam vir a comprometer os fluxos de recebíveis cedidos fiduciariamente em garantia das debêntures;
- e) não constituir qualquer ônus, garantia, cessão ou gravame sobre quaisquer dos empreendimentos, terrenos ou recebíveis cedidos fiduciariamente aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão;
- f) abrir a conta corrente Vinculada através de contrato próprio junto ao Banco Depositário, constituindo o Agente de Garantias com poderes para assinatura em conjunto com a Emissora as autorizações para movimentação da Conta Vinculada e autorização de acesso ao Agente de Garantias para efeito da administração dos recebíveis.
- g) na hipótese de os Debenturistas resolverem registrar as Debêntures para negociação ou distribuição secundária, cooperar no que for necessário para elaboração de um prospecto nos termos da Instrução CVM nº 400;

h) não utilizar, em suas atividades normais e vinculadas a seu objeto social, formas nocivas ou de exploração de trabalho forçado e/ou mão de obra infantil. Por trabalho forçado, entende-se todo trabalho e serviço, executado de forma não voluntária, que é obtido de um indivíduo sob ameaça de força ou punição. Por mão de obra infantil, entende-se contratação de crianças, exploração econômica, ou que tem probabilidade de oferecer perigo, interferir com a educação da criança, ou ser prejudicial à saúde ou desenvolvimento físico, mental, espiritual, moral ou social da criança;

i) constituir as garantias da Emissão nos termos e prazos contidos nesta Escritura de Emissão e realizar todos os registros requeridos pelo Agente Fiduciário com o propósito de assegurar e manter a plena validade, eficácia, exeqüibilidade e solidez das garantias prestadas;

j) submeter a exame, na forma da lei, suas contas e balanços à empresa de auditoria independente registrada na CVM;

k) cumprir o cronograma de execução da obra de cada um dos empreendimentos desenvolvidos com os recursos da Emissão;

l) manter em vigor todos os contratos e demais acordos relevantes, celebrados pela Emissora, assim considerados os contratos que representem condição fundamental para a consecução do seu objeto social e para o seu funcionamento regular;

m) não contrair empréstimo, financiamentos, operações de endividamento, emissão de quaisquer instrumentos de crédito para captação de recursos, sejam bonds, commercial papers ou outros, que possam comprometer a sua liquidez;

n) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os Debenturistas;

o) fornecer, em tempo hábil, todas as informações, corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão. A Emissora é responsável pela suficiência, completude e veracidade das informações fornecidas nesta Escritura de Emissão, obrigando-se a indenizar os Debenturistas por eventuais prejuízos, devidamente comprovados, decorrentes de imprecisões, inveracidades ou omissões relativas a tais informações;

p) manter atualizados e em ordem os seus livros e registros contábeis;

q) não participar ou realizar qualquer operação com partes relacionadas, incluindo qualquer investimento, direto ou indireto, exceto operações realizadas em condições

estritamente comutativas e compatíveis com os parâmetros de mercado em termos não menos favoráveis a qualquer das partes do que aqueles que poderiam ser obtidos em uma transação equivalente com um terceiro que não fosse uma parte relacionada;

r) manter, conservar e preservar, em boa ordem e condição de funcionamento, todos os bens, relevantes, necessários ou úteis para a devida condução dos seus negócios;

s) manter válidos e regulares, em todos os aspectos relevantes, todos os alvarás, licenças (inclusive ambientais), autorizações, concessões ou aprovações essenciais ao desenvolvimento das suas atividades;

t) manter-se adimplente com relação a todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto com relação àqueles tributos que sejam contestados de boa-fé pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial;

u) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

v) comparecer à Assembléia Geral de Debenturistas, sempre que solicitada e convocada, nos termos desta Escritura de Emissão;

w) ressarcir os Debenturistas, mediante pagamento dos valores devidos em virtude de Eventos de Inadimplemento;

x) manter registros contábeis de todos os documentos comprobatórios das despesas com a execução dos Empreendimentos, após a realização de identificação de tais documentos com a referência a esta Escritura de Emissão, os quais permanecerão à disposição dos Debenturistas até a liquidação final das Debêntures;

y) apresentar aos Debenturistas, em até 30 (trinta) dias contados da data de solicitação escrita neste sentido, relatórios, dados, informações, balancetes financeiros e/ou prestações de contas, instruídos com a documentação comprobatória, relacionados à presente Escritura de Emissão;

z) fornecer, ao Agente Fiduciário, o qual deverá encaminhar aos Debenturistas em até 1 (um) Dia Útil contado de seu recebimento:

i. com a maior brevidade possível, porém, em qualquer hipótese em até 30 (trinta) dias contados da data de solicitação escrita dos Debenturistas e/ou do Agente Fiduciário neste sentido, qualquer informação relacionada com a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pelo Agente Fiduciário ou pelo Agente de Garantias;

ii. informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, na mesma data em que tomar ciência de sua ocorrência; e

iii. informações sobre a execução das obras relativas aos Empreendimentos e o cumprimento de outras estipulações contratuais;

iv) notificar imediatamente o Agente Fiduciário acerca de qualquer evento que possa acarretar a ocorrência de um Evento de Inadimplemento.

aa) cumprir as disposições das Leis ambientais necessárias ao desempenho de suas atividades, devendo adotar, durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, medidas e ações destinadas a evitar ou corrigir danos ao meio ambiente, que possam vir a ser causados durante a execução das obras e/ou serviços relacionados aos Empreendimentos, bem como indenizar e/ou reembolsar, conforme o caso, os Debenturistas e o Agente Fiduciário, na hipótese de lhes serem imputadas responsabilidades de qualquer natureza por terceiros, ou por Autoridades Governamentais, em relação a ações ou omissões da Emissora, ressarcindo-os de quaisquer custos, despesas, ônus ou prejuízos que estes venham a incorrer em razão da não conformidade a normas e exigências estabelecidas na Lei ambiental em vigor, tais como condenações cíveis, imposição de multas de qualquer natureza, sanções penais ou administrativas, bem como qualquer outra penalidade estabelecida pela autoridade competente;

ab) cumprir as disposições relativas à segurança e medicina do trabalho necessárias ao bom desempenho de suas atividades;

ac) manter em situação regular suas obrigações junto às Autoridades Governamentais ambientais competentes, durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão;

ad) inibir ações que causem quaisquer efeitos adversos ou mudanças que provoquem alteração substancial nas condições (financeiras ou não) ou nos negócios da Emissora que a impeçam de cumprir quaisquer de suas obrigações materiais previstas nesta Escritura de Emissão, e que possam afetar material e negativamente os direitos ou interesses dos Debenturistas;

ae) não votar/realizar ou permitir que seja votada/realizada, por ocasião de qualquer alteração do seu estatuto social, matérias que coloquem em risco a segurança do crédito dos Debenturistas, bem como não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou esta Escritura de Emissão;

af) não distribuir quaisquer recursos aos acionistas da Emissora, sob a forma de dividendos, juros sobre o capital próprio, pagamento de juros e/ou amortização de dívida subordinada e/ou redução de capital, participação nos resultados e honorários, a qualquer título, (i) caso a Emissora esteja em situação de inadimplência perante os Debenturistas;

ag) não reduzir o capital social da Emissora sem a anuência prévia dos Debenturistas;

ah) permitir, mediante comunicação prévia recebida com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis aos Debenturistas, diretamente ou através do Agente Fiduciário, ou de seus assessores, livre acesso, a qualquer época durante a vigência desta Escritura de Emissão, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes dos Empreendimentos, bem como aos seus registros contábeis, ou outros documentos, inclusive carteira profissional dos empregados da Emissora vinculados aos Empreendimentos, para verificar o cumprimento da Lei sobre recolhimento de encargos sociais e trabalhistas, bem como a existência ou não de vínculo empregatício;

ai) fornecer aos Debenturistas, diretamente ou através do Agente Fiduciário, as seguintes informações, na periodicidade por eles requerida:

i. até o dia 30 de abril de cada ano, as demonstrações financeiras da Emissora.

ii. informações complementares às documentações supra mencionadas, objetivando a manutenção do risco de crédito da Emissora e da operação de Emissão ora contratada, na forma estabelecida pelas Leis promulgadas pelo Conselho Monetário Nacional, por intermédio do BACEN e demais Autoridades Governamentais de fiscalização.

aj) convocar, nos termos desta Escritura de Emissão, Assembléia de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça;

ak) enquanto houver Debêntures em circulação, não efetuar qualquer alteração substancial na natureza dos negócios da Emissora, conforme conduzidos nesta data;

al) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando a, o Agente Fiduciário o Agente de Garantias e a CETIP;

am) manter válidas e regulares todas as licenças e registros necessários à condução dos Empreendimentos, inclusive, mas não limitado, às licenças ambientais aplicáveis, bem como cumprir todas as exigências técnicas nelas estabelecidas;

an) exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo questionados de boa-fé pela Emissora na esfera judicial ou administrativa, em relação aos quais existam decisões judiciais ou administrativas que tenham suspenso a exigibilidade de tais obrigações, manter em dia o pagamento de todos os Tributos devidos às Autoridades Governamentais fiscais competentes;

ao) cumprir, em todos os aspectos materiais, todas as Leis aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;

Cláusula Onze – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

11.1. A Emissora declara e garante aos Debenturistas, na Data de Emissão, que:

- (a) é sociedade existente e validamente constituída de acordo com as Leis do Brasil;
- b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos estatutários e contratuais necessários para tanto, bem como toda a Lei aplicável a esta Emissão;
- (c) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exeqüível de acordo com os seus termos e condições;
- (d) a celebração desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações neles previstas, bem como a Emissão e a colocação das Debêntures, não infringem qualquer Lei ou Contrato do qual a Emissora nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses Contratos, ou (ii) violação ou rescisão de qualquer desses Contratos, observado o quanto disposto na Cláusula Primeira, com relação às autorizações necessárias para realização da Emissão;
- (e) a Emissora está cumprindo as Leis e determinações das Autoridades Governamentais aplicáveis à condução de seus negócios em todos os aspectos relevantes;
- (e) inexistente por parte da Emissora (i) descumprimento de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer ação judicial ou administrativa, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade financeira ou atividades da Emissora;
- (f) a Emissora possui todas as licenças e registros necessários à condução dos Empreendimentos, inclusive, mas não limitado, às licenças ambientais aplicáveis; e

Cláusula Doze - ASSEMBLÉIA DOS DEBENTURISTAS

12.1. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembléia de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das S.A., a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas (“Assembléia de Debenturistas”).

12.2. A Assembléia de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por Debenturistas que representem, no mínimo, a titularidade de 10% (dez por cento) das Debêntures em circulação, mediante anúncio publicado, pelo

menos 3 (três) vezes, nos respectivos jornais de grande circulação e diários oficiais e nos prazos previstos na Lei das S.A. Na hipótese de haver apenas 1 (um) Debenturista, a convocação ficará dispensada, desde que devidamente comprovado o envio de comunicado ao Debenturista.

12.3. Aplicar-se-á à Assembléia de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das S.A., para assembleias gerais.

12.4. A Assembléia de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem a titularidade de metade, no mínimo, das Debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.5. Mediante proposta da Emissora, a Assembléia de Debenturistas poderá, por deliberação majoritária, aprovar modificações nas condições das Debêntures.

12.5.1. Nas deliberações da Assembléia de Debenturistas, a cada Debênture caberá 1 (um) voto.

12.5.2. A presidência da Assembléia de Debenturistas caberá ao representante do Debenturista eleito pelos demais Debenturistas, mediante deliberação majoritária.

12.7. Para os efeitos da presente Escritura, consideram-se Debêntures em circulação todas as Debêntures subscritas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emissora ou detidas por seus controladores, diretos ou indiretos, controladas ou coligadas, bem como por seus respectivos executivos e administradores e respectivos cônjuges (“Debêntures em Circulação”).

Cláusula Treze – AUTORIZAÇÕES DA EMISSORA

13.1. A Emissora expressamente autoriza os Debenturistas a, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, em conformidade com o previsto na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, solicitar e receber informações acerca da existência ou não de registros nos Cadastros Informativos de Créditos não Quitados do Setor Público Federal, Estadual e Municipal - CADINs a seu respeito, ao mesmo tempo em que autoriza os Debenturistas a, no âmbito do artigo 3º, da Resolução BC 2.724, acessar a Central de Risco do BACEN para obter dados sobre o seu endividamento junto ao Sistema Financeiro Nacional.

13.2. A Emissora declara ter ciência de que os Debenturistas que sejam instituições financeiras, por força da determinação do Conselho Monetário Nacional, com base nas atribuições que lhe são conferidas pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, estão obrigados à prestação de informações ao BACEN sobre a situação contábil deste e de todos os créditos de sua responsabilidade perante tais Debenturistas instituições financeiras, sendo essas informações, na forma da Resolução BC 2.724, consolidadas

no sistema Central de Risco de Crédito, cujo propósito é permitir ao BACEN, a supervisão indireta da solvência das instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional.

13.3. As autorizações mencionadas nesta Cláusula serão automaticamente estendidas a qualquer outra entidade que, durante o prazo de vigência desta Escritura de Emissão, venha a substituir as Autoridades Governamentais acima mencionados em sua competência e função.

Cláusula Quatorze – COMUNICAÇÕES

14.1. Todas as notificações, solicitações e outras comunicações previstas nesta Escritura de Emissão serão feitas por escrito e serão entregues em mãos, enviadas por correio certificado ou registrado (com aviso de recebimento), ou por fax ou serviço de courier reconhecido, conforme estabelecido abaixo:

(a) Se para os Debenturistas (exceto se encaminhadas pelo Agente Fiduciário para os Debenturistas, quando deverá ser aos endereços dos Debenturistas constantes dos respectivos boletins de subscrição):

para o Agente Fiduciário:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar

20050-005 Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Carlos Alberto Bacha

Sr. Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: (21) 2507-1949

Fac-símile: (21) 2507-1773

Correio Eletrônico: pavarini@pavarini.com.br

bacha@pavarini.com.br

rinaldo@pavarini.com.br

(b) Se para a Emissora:

MSA Incorporadora S.A

At.: Sr. Samuel Pacheco de Moura Belchior

Telefone: (+ 55 62) 3524-4099

Fac-símile: (+ 55 62) 3524-4099

Correio Eletrônico: samuelbelchior@gmail.com

(c) Se para o Agente de Garantias:

Monitoramento e Serviços Financeiros Imobiliários Ltda.

Avenida Paulista, 453 – 15º andar

CEP: 01311-907 – São Paulo - SP.

At.: Pedro Klumb

Telefone: (11) 3371-1801

Fac-símile: (11) 3371-1828

Correio Eletrônico: pklumb@msfi.com.br

14.2. Regras de Encaminhamento. Todas as notificações, exigências, solicitações, consentimentos, aprovações, declarações, entregas ou outros comunicados nos termos da presente Escritura de Emissão poderão ainda ser encaminhadas, na forma desta Cláusula, a qualquer outro endereço que venha a ser comunicado mediante aviso efetuado conforme estipulado nesta Escritura de Emissão. O envio de qualquer notificação exigida nos termos da presente Escritura de Emissão poderá ser dispensado por escrito pelo destinatário. Todas as notificações, exigências, solicitações, consentimentos, aprovações, declarações, entregas ou outros comunicados serão considerados devidamente efetuados ou recebidos na data da entrega, se entregues em mãos; na data da transmissão, se transmitidos por fac-símile ou método semelhante (salvo se não transmitidos em Dia Útil, caso em que serão considerados recebidos no Dia Útil imediatamente posterior); no Dia Útil imediatamente posterior à sua entrega em empresa de entregas expressas, quando assim enviados.

Cláusula Quinze – DISPOSIÇÕES DIVERSAS

15.1. Validade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida, ineficaz ou inexecutável, 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.

15.2. Sucessão. Esta Escritura de Emissão será válida e eficaz, obrigando as Partes e/ou sucessores a qualquer título.

15.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Esta Escritura de Emissão é emitida em caráter irrevogável e irretratável.

15.4. Tarifas, Juros e Multas.

15.4.1. As alterações dos termos desta Escritura de Emissão, motivadas direta ou indiretamente pela Emissora, ensejarão a obrigação de ressarcimento das despesas incorridas pelos Debenturistas em virtude de tais alterações, a serem pagas pela Emissora, aos Debenturistas, por ocasião da solicitação da alteração da Escritura de Emissão, ou de quaisquer dos instrumentos a ela anexos. Nesta hipótese, também serão devidas pela Emissora, as multas eventualmente cobradas dos Debenturistas por Autoridades Governamentais, por força de Lei.

15.4.2. As alterações a esta Escritura de Emissão, ou a quaisquer dos seus Anexos, motivadas por iniciativa dos Debenturistas ou de quaisquer Pessoas a eles ligadas contratualmente ou por disposição de Lei, não serão objeto de ressarcimento aos Debenturistas.

15.5. Custos e Indenização. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a arcar com os custos e/ou despesas incorridos com a presente Emissão e/ou a preparação e execução dos documentos relacionados à presente Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos custos com os assessores legais dos Debenturistas na Emissora, custos com o registro dos atos necessários para a colocação da presente Emissão, tais como a Escritura de Emissão e dos atos societários realizados até a presente data, bem como os custos incorridos com publicação desses documentos na forma da Lei, e a reembolsar os Debenturistas por todos os custos relacionados à eventual execução judicial dos documentos relacionados à presente Emissão (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis e devidamente comprovados), bem como custos e despesas razoáveis e devidamente comprovados dos Debenturistas com seus assessores legais. A Emissora obriga-se, ainda, a indenizar os Debenturistas por quaisquer perdas e danos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis e devidamente comprovados) decorrentes diretamente da inveracidade, imprecisão ou omissão de quaisquer representações e garantias prestadas nesta Escritura de Emissão, bem como por perdas e danos decorrentes diretamente do não cumprimento pela Emissora das suas obrigações aqui assumidas.

15.6. Tolerância; Alterações. A eventual tolerância, tácita ou expressa, com qualquer infração ou descumprimento das disposições desta Escritura de Emissão, sejam principais ou acessórias, em hipótese alguma configurará renúncia a essas disposições e/ou disposições correlatas, ou novação desta Escritura de Emissão, podendo, a qualquer tempo, ser exigido o cumprimento das disposições descumpridas. Nenhuma alteração ou modificação a esta Escritura de Emissão será válida a menos que seja feita por escrito e assinada pelas Partes.

15.7. Interpretação. Na interpretação desta Escritura de Emissão:

- (a) os termos “incluem”, “incluindo” e similares serão interpretados como se estivessem acompanhados da frase “mas sem limitação”;
- (b) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, substituições, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto;
- (c) as referências a Leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras Leis, e devem incluir quaisquer disposições das quais se originam (com ou sem modificações) e quaisquer Leis a eles subordinadas;
- (d) exceto se de outra forma previsto, as referências a Preâmbulo, Cláusulas e Anexos referem-se ao preâmbulo, cláusulas e anexos desta Escritura de Emissão; e
- (e) todas as referências a Pessoas incluem seus sucessores, beneficiários e cessionários permitidos.

15.8. Esta Escritura de Emissão, bem como os direitos e obrigações das Partes dela decorrentes nos termos ora previstos, serão interpretados e regidos pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.9. Fica eleito o foro da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, com a renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões, dúvidas ou controvérsias porventura oriundas desta Escritura de Emissão e para a execução das obrigações de pagamento previstas nesta Escritura de Emissão.

15.10. Lista de Anexos. Esta Escritura possui os seguintes anexos:

- I. Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças;
- II. Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios, de Ativos Financeiros e de Direitos Sobre Contas Bancárias; e
- III. Contrato de Administração de Contas e Outras Avenças.

As Partes firmam esta Escritura de Emissão em 4 (quatro) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença das 2 (duas) testemunhas ao final assinadas e qualificadas.

Goiânia, 28 de junho de 2012

MSA INCORPORADORA S.A.

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

MSFI – MONITORAMENTO E SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

RG:
CPF:

RG:
CPF: