

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO INDIVISÍVEL, EM SÉRIA ÚNICA, 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, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás – JUCEG - NIRE 52300014891, 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) **Monitoramento e Serviços Financeiros Imobiliários Ltda. - MSFI**, com sede na Avenida Paulista, nº 453 – 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 2ª Emissão de Debênture Simples, Não Conversível em Ações, em lote único e indivisível, em série única, com Garantia Real, da MSA Incorporadora S.A. (“Escritura de Emissão” e “Debênture”), as quais serão objeto de distribuição em lote único e indivisível nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – AUTORIZAÇÕES

1.1. A emissão da Debênture (“Emissão”) e a oferta de distribuição em lote único e indivisível, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, (“Instrução CVM 400” e “Oferta”) serão realizadas com base nas Deliberações da Assembléia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 30 de Agosto 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. A Debênture será registrada para distribuição no mercado primário 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 a negociação liquidada e a Debênture custodiada na CETIP. Não haverá registro para negociação em mercado secundário.

2.4 Dispensa de registro pela CVM e ANBIMA. A Oferta está automaticamente dispensada de registro pela CVM, na forma do artigo 5º, II, da Instrução CVM 400, por se tratar de lote único e indivisível, direcionada a um único investidor, que já é debenturista da Emissora; 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.

2.5. 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 EMISSÃO

3.1. Número da Emissão. A presente Emissão constitui a 2ª emissão de debêntures da Emissora,

3.2. Valor Total da Emissão. O valor da Emissão é de R\$ 13.870.000,00 (treze milhões, oitocentos e setenta mil reais), na Data de Emissão.

3.3. Número de Séries. A Emissão será realizada em Série Única

3.4. Distribuição e Colocação da Debênture. A Debênture será objeto de distribuição em lote único e indivisível, nos termos das Instruções CVM 400 e 476, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, da Segunda Emissão de MSA Incorporadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), com a intermediação da Planner Corretora de Valores S.A. ("Coordenador Líder"). 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 nas Instruções 400 e 476, que regulam a distribuição na forma de lote único e indivisível. A debênture será adquirida pelo Urbanização I Fundo de Investimento Imobiliário, que é o único debenturista da companhia emissora.

3.5. Prazo de Subscrição. A Debênture poderá, observado o parágrafo 3º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, ser subscrita, a qualquer tempo, observado o disposto no artigo 5º da Instrução CVM 400/03.

3.6. Forma de Subscrição. A Debênture será subscrita por meio do SDT, por um único Investidor Qualificado.

3.7. Forma e Preço de Integralização. A Debênture será integralizada à vista, 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 Atualização Monetária (conforme definido na Cláusula 4.12) e 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).

3.8. Banco Mandatário e Escriturador.

Instituição Escrituradora. A instituição prestadora de serviços de escrituração da Debênture 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 da Debênture 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 DA DEBÊNTURE

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

4.1. Quantidade de Títulos. Será emitida uma única debênture ("Debênture").

4.2. Espécie. A Debênture será da espécie com garantias reais, representadas pelas Garantias, conforme os termos da Cláusula Sexta e dos Contratos das Garantias.

4.3. Séries. A Emissão será realizada em lote único indivisível, uma única série.

4.4. Classe. A Debênture será da classe simples, não conversível em ações.

4.5. Forma. A Debênture terá a forma escritural, nominativa, sem a emissão de certificado, nos termos do artigo 63, §2º da Lei das S.A.. Para todos os fins de direito, a titularidade da Debênture será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Banco Escriurador onde será inscrito o nome do titular da Debênture ("Debenturistas"), após comprovação da devida subscrição e integralização da Debênture pelo Debenturista. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade da Debênture o extrato, expedido pela CETIP, em nome do Debenturista, quando a Debênture estiver custodiada no SND.

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

4.7. Valor Nominal Unitário. A Debênture terá valor nominal unitário, na Data de Emissão, de R\$ 13.870.000,00 (treze milhões, oitocentos e setenta mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

4.8. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R\$ 13.870.000,00 (treze milhões, oitocentos e setenta 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 da Debênture será de 179 (cento e setenta e nove) meses contados

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2027 ("Data de Vencimento").

4.11. Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário da Debênture será realizada pela Emissora, em 176 (cento e setenta e seis) 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 novembro 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 da Debênture 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:

Nº Parcela	Data de vencimento	VNe (R\$)	Juros (R\$)	Amortização (R\$)	Amortização %	Total PG (R\$)
-	15/08/2012	13.870.000,000000	-	-	-	-
-	15/09/2012	13.964.614,112986	94614,112986	-	-	-
-	15/10/2012	14.059.873,635516	95259,522530	-	-	-
1	15/11/2012	14.018.328,153355	95909,334731	41545,482160	0,29548973%	137.454,82
2	15/12/2012	13.976.499,268964	95625,932500	41828,884391	0,29838711%	137.454,82
3	15/01/2013	13.934.385,049115	95340,597043	42114,219849	0,30132166%	137.454,82
4	15/02/2013	13.891.983,547395	95053,315171	42401,501720	0,30429403%	137.454,82
5	15/03/2013	13.849.292,804112	94764,073609	42690,743283	0,30730488%	137.454,82
6	15/04/2013	13.806.310,846208	94472,858987	42981,957905	0,31035489%	137.454,82
7	15/05/2013	13.763.035,687162	94179,657846	43275,159046	0,31344477%	137.454,82
8	15/06/2013	13.719.465,326906	93884,456635	43570,360256	0,31657522%	137.454,82
9	15/07/2013	13.675.597,751727	93587,241712	43867,575179	0,31974697%	137.454,82
10	15/08/2013	13.631.430,934174	93287,999339	44166,817552	0,32296078%	137.454,82
11	15/09/2013	13.586.962,832969	92986,715686	44468,101205	0,32621741%	137.454,82
12	15/10/2013	13.542.191,392906	92683,376829	44771,440063	0,32951765%	137.454,82
13	15/11/2013	13.497.114,544762	92377,968747	45076,848144	0,33286229%	137.454,82
14	15/12/2013	13.451.730,205197	92070,477327	45384,339565	0,33625216%	137.454,82
15	15/01/2014	13.406.036,276662	91760,888355	45693,928536	0,33968811%	137.454,82
16	15/02/2014	13.360.030,647295	91449,187525	46005,629366	0,34317100%	137.454,82
17	15/03/2014	13.313.711,190833	91135,360430	46319,456462	0,34670172%	137.454,82
18	15/04/2014	13.267.075,766507	90819,392565	46635,424327	0,35028118%	137.454,82
19	15/05/2014	13.220.122,218942	90501,269327	46953,547564	0,35391030%	137.454,82
20	15/06/2014	13.172.848,378064	90180,976014	47273,840878	0,35759004%	137.454,82
21	15/07/2014	13.125.252,058995	89858,497822	47596,319070	0,36132139%	137.454,82
22	15/08/2014	13.077.331,061951	89533,819847	47920,997044	0,36510535%	137.454,82
23	15/09/2014	13.029.083,172143	89206,927084	48247,889808	0,36894294%	137.454,82
24	15/10/2014	12.980.506,159675	88877,804423	48577,012468	0,37283523%	137.454,82
25	15/11/2014	12.931.597,779438	88546,436655	48908,380236	0,37678331%	137.454,82
26	15/12/2014	12.882.355,771011	88212,808464	49242,008428	0,38078828%	137.454,82
27	15/01/2015	12.832.777,858549	87876,904430	49577,912461	0,38485129%	137.454,82
28	15/02/2015	12.782.861,750687	87538,709029	49916,107862	0,38897352%	137.454,82
29	15/03/2015	12.732.605,140426	87198,206630	50256,610261	0,39315617%	137.454,82
30	15/04/2015	12.682.005,705031	86855,381497	50599,435395	0,39740049%	137.454,82
31	15/05/2015	12.631.061,105924	86510,217784	50944,599107	0,40170774%	137.454,82
32	15/06/2015	12.579.768,988571	86162,699539	51292,117352	0,40607924%	137.454,82

***M. SAMPAIO-Protocolo- 1.180.447 -17/09/2012

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA
MSA INCORPORADORA S.A.**

33	15/07/2015	12.528.126,982381	85812,810701	51642,006191	0,41051633%	137.454,82
34	15/08/2015	12.476.132,700588	85460,535098	51994,281793	0,41502039%	137.454,82
35	15/09/2015	12.423.783,740146	85105,856450	52348,960441	0,41959285%	137.454,82
36	15/10/2015	12.371.077,681618	84748,758364	52706,058528	0,42423516%	137.454,82
37	15/11/2015	12.318.012,089062	84389,224335	53065,592556	0,42894883%	137.454,82
38	15/12/2015	12.264.584,509918	84027,237747	53427,579144	0,43373540%	137.454,82
39	15/01/2016	12.210.792,474897	83662,781871	53792,035021	0,43859647%	137.454,82
40	15/02/2016	12.156.633,497867	83295,839861	54158,977031	0,44353368%	137.454,82
41	15/03/2016	12.102.105,075733	82926,394758	54528,422133	0,44854871%	137.454,82
42	15/04/2016	12.047.204,688330	82554,429488	54900,387403	0,45364329%	137.454,82
Nº Parcela	Data de vencimento	VNe (R\$)	Juros (R\$)	Amortização (R\$)	Amortização %	Total PG (R\$)
43	15/05/2016	11.991.929,798299	82179,926860	55274,890032	0,45881922%	137.454,82
44	15/06/2016	11.936.277,850971	81802,869564	55651,947327	0,46407833%	137.454,82
45	15/07/2016	11.880.246,274255	81423,240175	56031,576717	0,46942252%	137.454,82
46	15/08/2016	11.823.832,478509	81041,021146	56413,795746	0,47485376%	137.454,82
47	15/09/2016	11.767.033,856430	80656,194812	56798,622079	0,48037404%	137.454,82
48	15/10/2016	11.709.847,782927	80268,743389	57186,073503	0,48598546%	137.454,82
49	15/11/2016	11.652.271,615004	79878,648968	57576,167924	0,49169015%	137.454,82
50	15/12/2016	11.594.302,691632	79485,893520	57968,923371	0,49749032%	137.454,82
51	15/01/2017	11.535.938,333635	79090,458894	58364,357997	0,50338825%	137.454,82
52	15/02/2017	11.477.175,843557	78692,326813	58762,490078	0,50938631%	137.454,82
53	15/03/2017	11.418.012,505542	78291,478877	59163,338015	0,51548690%	137.454,82
54	15/04/2017	11.358.445,585210	77887,896559	59566,920332	0,52169255%	137.454,82
55	15/05/2017	11.298.472,329525	77481,561207	59973,255684	0,52800584%	137.454,82
56	15/06/2017	11.238.089,966675	77072,454041	60382,362850	0,53442944%	137.454,82
57	15/07/2017	11.177.295,705938	76660,556154	60794,260738	0,54096613%	137.454,82
58	15/08/2017	11.116.086,737554	76245,848507	61208,968384	0,54761876%	137.454,82
59	15/09/2017	11.054.460,232598	75828,311936	61626,504956	0,55439029%	137.454,82
60	15/10/2017	10.992.413,342848	75407,927141	62046,889750	0,56128376%	137.454,82
61	15/11/2017	10.929.943,200650	74984,674694	62470,142197	0,56830234%	137.454,82
62	15/12/2017	10.867.046,918793	74558,535034	62896,281858	0,57544930%	137.454,82
63	15/01/2018	10.803.721,590365	74129,488464	63325,328427	0,58272803%	137.454,82
64	15/02/2018	10.739.964,288630	73697,515156	63757,301735	0,59014203%	137.454,82
65	15/03/2018	10.675.772,066885	73262,595146	64192,221746	0,59769493%	137.454,82
66	15/04/2018	10.611.141,958324	72824,708331	64630,108561	0,60539049%	137.454,82
67	15/05/2018	10.546.070,975907	72383,834474	65070,982417	0,61323261%	137.454,82
68	15/06/2018	10.480.556,112214	71939,953199	65514,863692	0,62122532%	137.454,82
69	15/07/2018	10.414.594,339314	71493,043991	65961,772900	0,62937283%	137.454,82
70	15/08/2018	10.348.182,608617	71043,086195	66411,730697	0,63767948%	137.454,82
71	15/09/2018	10.281.317,850740	70590,059014	66864,757877	0,64614977%	137.454,82
72	15/10/2018	10.213.996,975361	70133,941512	67320,875379	0,65478839%	137.454,82
73	15/11/2018	10.146.216,871077	69674,712607	67780,104284	0,66360020%	137.454,82
74	15/12/2018	10.077.974,405261	69212,351076	68242,465816	0,67259025%	137.454,82
75	15/01/2019	10.009.266,423918	68746,835548	68707,981344	0,68176380%	137.454,82
76	15/02/2019	9.940.089,751535	68278,144509	69176,672382	0,69112630%	137.454,82
77	15/03/2019	9.870.441,190941	67806,256297	69648,560594	0,70068342%	137.454,82
78	15/04/2019	9.800.317,523153	67331,149103	70123,667788	0,71044107%	137.454,82
79	15/05/2019	9.729.715,507230	66852,800969	70602,015923	0,72040539%	137.454,82
80	15/06/2019	9.658.631,880124	66371,189785	71083,627106	0,73058279%	137.454,82
81	15/07/2019	9.587.063,356527	65886,293295	71568,523597	0,74097993%	137.454,82
82	15/08/2019	9.515.006,628721	65398,089086	72056,727806	0,75160375%	137.454,82
83	15/09/2019	9.442.458,366425	64906,554595	72548,262296	0,76246150%	137.454,82
84	15/10/2019	9.369.415,216638	64411,667105	73043,149786	0,77356073%	137.454,82
85	15/11/2019	9.295.873,803490	63913,403743	73541,413148	0,78490932%	137.454,82
86	15/12/2019	9.221.830,728080	63411,741481	74043,075410	0,79651550%	137.454,82

www.SAMPAIO-Protocolo-1.180.447-17/09/2012

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA
MSA INCORPORADORA S.A.

87	15/01/2020	9.147.282,568322	62906,657134	74548,159758	0,80838786%	137.454,82
88	15/02/2020	9.072.225,878787	62398,127356	75056,689535	0,82053538%	137.454,82
89	15/03/2020	8.996.657,190543	61886,128647	75568,688245	0,83296745%	137.454,82
90	15/04/2020	8.920.573,010992	61370,637341	76084,179550	0,84569388%	137.454,82
91	15/05/2020	8.843.969,823716	60851,629615	76603,187276	0,85872496%	137.454,82
92	15/06/2020	8.766.844,088306	60329,081481	77125,735410	0,87207144%	137.454,82
93	15/07/2020	8.689.192,240203	59802,968789	77651,848103	0,88574460%	137.454,82
94	15/08/2020	8.611.010,690534	59273,267222	78181,549669	0,89975624%	137.454,82
95	15/09/2020	8.532.295,825942	58739,952300	78714,864592	0,91411877%	137.454,82
96	15/10/2020	8.453.044,008424	58202,999373	79251,817518	0,92884517%	137.454,82
97	15/11/2020	8.373.251,575158	57662,383626	79792,433266	0,94394911%	137.454,82
Nº Parcela	Data de vencimento	VNe (R\$)	Juros (R\$)	Amortização (R\$)	Amortização %	Total PG (R\$)
98	15/12/2020	8.292.914,838338	57118,080071	80336,736820	0,95944492%	137.454,82
99	15/01/2021	8.212.030,085001	56570,063554	80884,753337	0,97534769%	137.454,82
100	15/02/2021	8.130.593,576856	56018,308746	81436,508145	0,99167328%	137.454,82
101	15/03/2021	8.048.601,550110	55462,790146	81992,026746	1,00843839%	137.454,82
102	15/04/2021	7.966.050,215298	54903,482079	82551,334812	1,02566060%	137.454,82
103	15/05/2021	7.882.935,757103	54340,358697	83114,458195	1,04335845%	137.454,82
104	15/06/2021	7.799.254,334183	53773,393971	83681,422920	1,06155150%	137.454,82
105	15/07/2021	7.715.002,078992	53202,561700	84252,255191	1,08026039%	137.454,82
106	15/08/2021	7.630.175,097601	52627,835500	84826,981391	1,09950692%	137.454,82
107	15/09/2021	7.544.769,469519	52049,188809	85405,628082	1,11931413%	137.454,82
108	15/10/2021	7.458.781,247511	51466,594884	85988,222007	1,13970642%	137.454,82
109	15/11/2021	7.372.206,457418	50880,026798	86574,790093	1,16070960%	137.454,82
110	15/12/2021	7.285.041,097968	50289,457442	87165,359450	1,18235104%	137.454,82
111	15/01/2022	7.197.281,140598	49694,859521	87759,957371	1,20465974%	137.454,82
112	15/02/2022	7.108.922,529260	49096,205554	88358,611338	1,22766653%	137.454,82
113	15/03/2022	7.019.961,180241	48493,467872	88961,349019	1,25140411%	137.454,82
114	15/04/2022	6.930.392,981970	47886,618620	89568,198271	1,27590732%	137.454,82
115	15/05/2022	6.840.213,794828	47275,629750	90179,187141	1,30121318%	137.454,82
116	15/06/2022	6.749.419,450960	46660,473023	90794,343868	1,32736120%	137.454,82
117	15/07/2022	6.658.005,754078	46041,120009	91413,696883	1,35439348%	137.454,82
118	15/08/2022	6.565.968,479268	45417,542082	92037,274809	1,38235499%	137.454,82
119	15/09/2022	6.473.303,372799	44789,710422	92665,106469	1,41129381%	137.454,82
120	15/10/2022	6.380.006,151921	44157,596013	93297,220878	1,44126137%	137.454,82
121	15/11/2022	6.286.072,504670	43521,169640	93933,647251	1,47231280%	137.454,82
122	15/12/2022	6.191.498,089667	42880,401889	94574,415003	1,50450723%	137.454,82
123	15/01/2023	6.096.278,535920	42235,263144	95219,553747	1,53790815%	137.454,82
124	15/02/2023	6.000.409,442618	41585,723590	95869,093302	1,57258388%	137.454,82
125	15/03/2023	5.903.886,378933	40931,753206	96523,063686	1,60860796%	137.454,82
126	15/04/2023	5.806.704,883809	40273,321767	97181,495124	1,64605971%	137.454,82
127	15/05/2023	5.708.860,465760	39610,398843	97844,418048	1,68502481%	137.454,82
128	15/06/2023	5.610.348,602663	38942,953794	98511,863097	1,72559592%	137.454,82
129	15/07/2023	5.511.164,741546	38270,955774	99183,861118	1,76787341%	137.454,82
130	15/08/2023	5.411.304,298378	37594,373723	99860,443168	1,81196621%	137.454,82
131	15/09/2023	5.310.762,657859	36913,176373	100541,640519	1,85799273%	137.454,82
132	15/10/2023	5.209.535,173206	36227,332239	101227,484653	1,90608188%	137.454,82
133	15/11/2023	5.107.617,165938	35536,809624	101918,007268	1,95637430%	137.454,82
134	15/12/2023	5.005.003,925660	34841,576613	102613,240278	2,00902372%	137.454,82
135	15/01/2024	4.901.690,709845	34141,601076	103313,215816	2,06419850%	137.454,82
136	15/02/2024	4.797.672,743612	33436,850659	104017,966232	2,12208343%	137.454,82
137	15/03/2024	4.692.945,219514	32727,292793	104727,524099	2,18288178%	137.454,82
138	15/04/2024	4.587.503,297304	32012,894682	105441,922210	2,24681767%	137.454,82
139	15/05/2024	4.481.342,103721	31293,623309	106161,193583	2,31413880%	137.454,82
140	15/06/2024	4.374.456,732261	30569,445431	106885,371460	2,38511966%	137.454,82

***M. SAMPÃO-Protocolo- 1.180.447 -17/09/2012

7

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

141	15/07/2024	4.266.842,242949	29840,327579	107614,489313	2,46006524%	137.454,82
142	15/08/2024	4.158.493,662111	29106,236054	108348,580838	2,53931537%	137.454,82
143	15/09/2024	4.049.405,982148	28367,136928	109087,679963	2,62324988%	137.454,82
144	15/10/2024	3.939.574,161300	27622,996043	109831,820848	2,71229463%	137.454,82
145	15/11/2024	3.828.993,123415	26873,779006	110581,037885	2,80692870%	137.454,82
146	15/12/2024	3.717.657,757713	26119,451190	111335,365702	2,90769302%	137.454,82
147	15/01/2025	3.605.562,918553	25359,977731	112094,839160	3,01520060%	137.454,82
148	15/02/2025	3.492.703,425191	24595,323529	112859,493362	3,13014905%	137.454,82
149	15/03/2025	3.379.074,061544	23825,453244	113629,363647	3,25333559%	137.454,82
150	15/04/2025	3.264.669,575946	23050,331294	114404,485597	3,38567559%	137.454,82
151	15/05/2025	3.149.484,680909	22269,921854	115184,895037	3,52822521%	137.454,82
152	15/06/2025	3.033.514,052875	21484,188857	115970,628034	3,68220962%	137.454,82
Nº Parcela	Data de vencimento	VNe (R\$)	Juros (R\$)	Amortização (R\$)	Amortização %	Total PG (R\$)
153	15/07/2025	2.916.752,331971	20693,095987	116761,720904	3,84905818%	137.454,82
154	15/08/2025	2.799.194,121762	19896,606683	117558,210209	4,03044883%	137.454,82
155	15/09/2025	2.680.833,989002	19094,684132	118360,132760	4,22836458%	137.454,82
156	15/10/2025	2.561.666,463382	18287,291271	119167,525620	4,44516617%	137.454,82
157	15/11/2025	2.441.686,037276	17474,390786	119980,426106	4,68368649%	137.454,82
158	15/12/2025	2.320.887,165490	16655,945105	120798,871786	4,94735482%	137.454,82
159	15/01/2026	2.199.264,265001	15831,916403	121622,900489	5,24036249%	137.454,82
160	15/02/2026	2.076.811,714703	15002,266594	122452,550298	5,56788705%	137.454,82
161	15/03/2026	1.953.523,855146	14166,957334	123287,859557	5,93640043%	137.454,82
162	15/04/2026	1.829.394,988273	13325,950018	124128,866873	6,35410039%	137.454,82
163	15/05/2026	1.704.419,377158	12479,205776	124975,611115	6,83152692%	137.454,82
164	15/06/2026	1.578.591,245741	11626,685474	125828,131417	7,38246309%	137.454,82
165	15/07/2026	1.451.904,778560	10768,349710	126686,467181	8,02528631%	137.454,82
166	15/08/2026	1.324.354,120483	9904,158815	127550,658076	8,78505670%	137.454,82
167	15/09/2026	1.195.933,376439	9034,072847	128420,744044	9,69685842%	137.454,82
168	15/10/2026	1.066.636,611141	8158,051594	129296,765298	10,81136858%	137.454,82
169	15/11/2026	936.457,848816	7276,054567	130178,762325	12,20460286%	137.454,82
170	15/12/2026	805.391,072928	6388,041003	131066,775888	13,99601446%	137.454,82
171	15/01/2027	673.430,225898	5493,969861	131960,847030	16,38469204%	137.454,82
172	15/02/2027	540.569,208825	4593,799818	132861,017073	19,72899522%	137.454,82
173	15/03/2027	406.801,881205	3687,489272	133767,327620	24,74564319%	137.454,82
174	15/04/2027	272.122,060648	2774,996334	134679,820557	33,10698076%	137.454,82
175	15/05/2027	136.523,522588	1856,278831	135598,538060	49,83004235%	137.454,82
176	15/06/2027	0,000000	931,294304	136523,522588	100,00000000%	137.454,82

4.12. Atualização Monetária: o Valor Nominal de cada uma da Debênture será atualizado anualmente, nos dias 15 de agosto 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 da Debênture, sendo devida em cada pagamento a Atualização Monetária correspondente à parcela de amortização do Valor Nominal da Debênture. O Valor Nominal da Debênture atualizado pela Atualização Monetária será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

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

VNe = saldo devedor do Valor Nominal da Debênture 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 da Debênture, 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 da Debênture. 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 da Debênture.

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. A Debênture renderá juros correspondentes a 0,682149% ao mês, em regime de capitalização composta, incidentes desde a Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado da Debênture, 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 da Debênture ao final de cada mês até o final do terceiro mês inclusive.

Juros remuneratórios: sobre o saldo devedor do Valor Nominal de cada uma da Debênture, 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 da Debênture e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Debênture, 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:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

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;

Fator Juros = 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, deverá ser utilizado 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 à Debênture 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 assembléia 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 da Debênture 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 da Debênture, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Debênture 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 a Debênture.

4.13.3 Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembléia geral de Debenturistas prevista acima, referida assembléia 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 à Debênture previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração de "C", o percentual correspondente à última variação do IPCA divulgada oficialmente. Caso, na assembléia geral de Debenturistas prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração da Debênture entre a Companhia e Debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da Debênture em circulação, a Companhia se obriga, desde já, a resgatar a totalidade da Debênture em circulação, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da assembléia geral de Debenturistas prevista acima ou na Data de

Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal de cada uma da Debênture 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 à Debênture 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 à Debênture e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos desta Escritura de Emissão serão efetuados (i) pela Companhia, com relação à Debênture que esteja custodiada eletronicamente na CETIP, por meio da CETIP; ou (ii) pela Companhia, com relação à Debênture que não esteja custodiada eletronicamente na CETIP, em qualquer caso, por meio da Instituição Escriuradora.

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 à Debênture e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário atualizado da Debênture, 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 à Debênture, não sanada em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento da obrigação;

(b) descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada à Debênture 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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

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 aos 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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

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 inexecutáveis, 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 inexecutáveis 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) da Debênture 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 da Debênture.

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 da Debênture, atendido o quorum mínimo de deliberação, o Agente Fiduciário deverá declarar o vencimento antecipado da Debênture, 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 da Debênture, 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. A Debênture poderá ser resgatada e/ou amortizada 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 da Debênture resgatada 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 do Cumprimento das Obrigações:

4.20.1. Fica assegurado ao Debenturista, 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 do Debenturista. Caso o Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Banco Mandatário e Escriurador, no prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes da data prevista para recebimento de valores relativos à Debênture, 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. A Debênture não estará sujeita a repactuação.

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

5.1. Condições para a subscrição da Debênture: A Debênture somente será subscrita 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 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 da Debênture 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 da Debênture;
- (g) liberação do registro da Debênture 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, o Debenturista subscreverá e integralizará, em uma única data, a Debênture mediante o pagamento à vista do Valor Nominal Unitário da Debênture, acrescido da Atualização Monetária (conforme definido na Cláusula 4.12) e 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), em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos a serem adotados pela CETIP ("Data de Integralização").

5.3. Os recursos provenientes da integralização da Debênture 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 ao Debenturista, durante os primeiros doze meses a contar da Data de Emissão da Debênture, 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 da Debênture ("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 da Debênture 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 da Debênture 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, da Debênture, 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 da Debênture ("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 da Debênture;
- (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. A Emissão contará com as garantias descritas nas alíneas “a” e “b”, a seguir, que constituem direito real de garantia, nos termos do Art. 17, II, combinado com o § 1º do mesmo Artigo, da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, por cessão fiduciária de direitos creditórios imobiliários (“Direitos Creditórios”):

(a) cessão fiduciária dos 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 31/08/2012, enquanto não depositados na Conta Vinculada; e

(b) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios relativos à Conta Vinculada, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Relativos a Conta Vinculada, celebrado em 31/08/2012.

6.2. A Emissora manterá junto ao Banco do Brasil S/A, as seguintes contas:

(a) Conta Vinculada: conta-corrente nº 115.622-5 de titularidade da Emissora, na Agência 1610-1, movimentável pelo Agente Fiduciário, na qual serão depositados os valores provenientes da integralização da Debênture e os pagamentos mensais feitos pelos promitentes compradores das unidades imobiliárias vendidas (“Conta Vinculada”);

(b) Conta de Livre Movimentação: conta corrente nº 114.622-X de titularidade da Emissora, na Agência 1610-1, 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 da Debênture, 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 da Debênture, o valor presente dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, relativos à Conta Vinculada, deverá ser equivalente a, no mínimo, 133% do saldo remanescente da Debênture.

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 da Debênture 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 conforme anexo III

(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 Emissão, 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 Emissão, 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 Emissão, 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 Emissão, 3 contratos por devedor, nos 12 meses seguintes e 2 contratos por devedor daí em diante .

k) Seja integrante de loteamento performado ou de loteamento cujo valor correspondente ao custo remanescente de obras de infra-estrutura esteja depositado na Conta Vinculada.

7.2. Substituição ou inclusão de Recebíveis. A Emissora poderá, enquanto houver saldo da debênture 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

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

Contrato de Administração de Contas e/ou qualquer outro contrato celebrado pelo 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 da Debênture;
- 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 da Debênture;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA MSA INCORPORADORA S.A.

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 da Debênture, 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.

9.1.3. O Agente Fiduciário da Emissão também atua, nesta data, como agente fiduciário da 1ª Emissão de Debêntures da Emissora, cujas características são as seguintes:

Emissão	Valor R\$MM	Qtd	Conv	Espécie	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa	Pagamento Amortização	Pagamento Juros
1ª	12,6	1.260	Não	Garantia Real	15/06/2012	15/02/2027	IPCA+8,5%	Mensal	Mensal

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 da Debênture, 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 a Debênture e cobrar o respectivo saldo dos Pagamentos, bem como as demais obrigações aplicáveis da Emissora, nos termos da Cláusula 4.23;

(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 da Debênture 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 da Debênture 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 presente 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 à Debênture, 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 de Emissão, 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 judiciais 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 do Agente de Garantias.

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 da Debênture.

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 da Debênture, 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-lá, 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 da Debênture, sendo a primeira parcela devida no dia 5 do mês seguinte ao da data de subscrição da Debênture 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) abrir a Conta Vinculada, conforme definido na Cláusula 6.2. da presente Escritura de Emissão, constituindo o Agente Fiduciário com poderes para movimentação da Conta Vinculada e autorização de acesso ao Agente de Garantias para efeito da administração dos recebíveis;
- b) 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;
- c) defender-se de terceiros, ou contra quaisquer fatos que possam comprometer a realização e efetivo recebimento dos Recebíveis;
- d) 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 da Debênture cujo pagamento, por engano ou qualquer outra razão, tenha sido feito diretamente para a Emissora;
- e) não realizar operações de natureza ou efeitos financeiros que comprometam ou possam vir a comprometer os fluxos de recebíveis cedidos fiduciariamente em garantia da Debênture;
- f) 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;
- g) na hipótese de os Debenturistas resolverem registrar a Debênture 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 da Debênture;

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 a Debênture não for liquidada, 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, exequível 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 da Debênture, 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;

(f) 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;

(g) 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) da Debênture 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, da Debênture 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 da Debênture.

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.

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.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO DE DEBÊNTURE SIMPLES, NÃO
CONVERSÍVEL EM AÇÕES, EM LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIA REAL DA
MSA INCORPORADORA S.A.

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 de Emissão possui os seguintes anexos:

I. Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Lotes e Outras Avenças; e

II. Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Relativos à Conta Vinculada.

Goiânia, 31 de agosto de 2012.


MSA INCORPORADORA S.A.


PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Carlos Alberto Bacha
CPF 606.744.587-53
Procurador

Rinaldo Rabello Ferreira
CPF: 509.941.827-01

MONITORAMENTO E SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:


RG: 462571506PF.60
CPF: 009.516.231-33

RG: _____
CPF: 
RG: 4258706
CPF: 002.992.451-01



ANEXOS

I – Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Instrumento Particulares
de Promessas de Compra e Venda dos Empreendimentos

II – Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Conta Vinculada

III – Minuta Padrão da Promessa de Compra e Venda dos Lotes



ANEXOS

I – Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Instrumento Particulares
de Promessas de Compra e Venda dos Empreendimentos

II – Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Conta Vinculada

III – Minuta Padrão da Promessa de Compra e Venda dos Lotes

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DE INSTRUMENTOS PARTICULARES DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE LOTES E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes (doravante conjuntamente denominadas "Partes" e, individualmente, "Parte"):

I – PARTES

CEDENTE FIDUCIANTE: MSA INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com sede na Rua 86, nº 386, Setor Sul, na Cidade de Goiânia, Goiás, CEP: 74.083-330, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.301.416/0001-17, por seus representantes ao final assinados, doravante denominada GARANTIDORA; e

CESSIONÁRIOS FIDUCIARIOS: Os debenturistas titulares das debêntures da 2ª Emissão da Fiduciante, representados pela **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, na qualidade de Agente Fiduciário, representante da comunhão dos titulares das Debêntures da 2ª Emissão da Fiduciante ("Debêntures"), doravante denominada ("AGENTE FIDUCIÁRIO");

INTERVENIENTE ANUENTE: S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.144.917/0001-13, com sede na Avenida Ismerino Soares de Carvalho nº 44, sala 11, Quadra 08-A, Setor Aeroporto, Goiânia, Goiás, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, por seus representantes ao final assinados, doravante denominada simplesmente ("INTERVENIENTE ANUENTE").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Que a GARANTIDORA, na qualidade de cessionária dos direitos creditórios, tendo como cedente a INTERVENIENTE ANUENTE que é proprietária dos imóveis objetos das matrículas nºs 41.818 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão, 22.336 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Quirinópolis e 21.624 do Oficial de Registro de Imóveis e 1º Tabelião de Notas de Goianésia, todos no Estado de Goiás (doravante denominados "Imóveis");

b) QUE de acordo com o INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS

EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA MSA INCORPORADORA S.A., ("Escritura") e em garantia do pagamento integral e pontual de todas as obrigações assumidas pela GARANTIDORA na Escritura ("Obrigações Garantidas"), a GARANTIDORA concordou em ceder fiduciariamente os direitos creditórios presentes e futuros decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Lotes da 1ª Fase dos Loteamentos "Residencial Viena I", "Residencial Viena II", "Residencial Jardim do Cerrado" e "Residencial Portal do Lago I" firmados entre a GARANTIDORA e respectivos promitentes compradores, ("Contratos de Compra e Venda");

c) QUE a GARANTIDORA é a legítima e única titular dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda ("Direitos Creditórios");

d) QUE os Direitos Creditórios podem ser objeto de Cessão Fiduciária nos termos do presente Contrato de Cessão Fiduciária;

e) QUE a GARANTIDORA pretende que os Direitos Creditórios, bem como os Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Lotes ("Documentos Comprobatórios"), sejam efetivamente transferidos em cessão fiduciária, como garantia para os CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS, a fim de que os CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS sejam os efetivos titulares, bem como possuidores direto e indireto de tais Direitos Creditórios, até o integral pagamento de todas as Prestações Garantidas;

f) QUE o AGENTE FIDUCIÁRIO concorda, nos termos do presente Contrato de Cessão Fiduciária, em representar os CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS, que assumem a titularidade dos Direitos Creditórios cedidos e transferidos fiduciariamente pela GARANTIDORA aos CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS e;

g) QUE a INTERVENIENTE ANUENTE concorda com todos os termos e condições do presente Contrato de Cessão Fiduciária, na qualidade de proprietária dos Imóveis nos quais serão realizados os empreendimentos.

Tendo o exposto em consideração às premissas aqui contidas, decidem as Partes, de forma irrevogável e irretratável, celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Lotes e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária"), que se regerá pelos termos e condições a seguir:

I. - OBJETO

1.1. - O objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária compreende a

Cessão Fiduciária em garantia, pela GARANTIDORA aos CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS, dos Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, de acordo com os termos estabelecidos no presente Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária"), até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela GARANTIDORA.

1.2. - OS CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS passarão a ser os efetivos titulares dos Direitos Creditórios objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária, ficando a GARANTIDORA responsável pela guarda e conservação dos respectivos Documentos Comprobatórios, e o posterior envio dos mesmos sempre que exigido e no prazo solicitado pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, encargo este que a GARANTIDORA declara aceitar, somente podendo dispor dos respectivos Documentos Comprobatórios nos termos e condições expressos no presente Contrato de Cessão Fiduciária.

1.3. - A Cessão Fiduciária efetuada nos termos do presente Contrato de Cessão Fiduciária é celebrada como garantia das Obrigações Garantidas.

1.4. - Em razão da Cessão Fiduciária, os pagamentos devidos à GARANTIDORA pelos compradores dos Lotes, objeto dos Contratos, deverão ser efetuados, a partir das parcelas vincendas a partir de 01 de novembro de 2012, inclusive, diretamente na Conta Vinculada n.º 115.622-5, de titularidade da GARANTIDORA, na Agência 1610-1 do Banco do Brasil.

1.4.1 - Os promitentes compradores dos lotes, cujos Contratos de Compra e Venda tenham sido cedidos fiduciariamente através deste instrumento deverão ser Notificados, no prazo de 10 dias, pela GARANTIDORA, da ocorrência desta cessão e que, por força desse ato, todos os pagamentos relativos ao contrato deverão ser feitos na Conta Vinculada mencionada em 1.4, sob pena de invalidade.

1.4.1.1 A Notificação a que se refere deverá ser efetuada nos termos da carta conforme modelo no Anexo II, através do Cartório de Títulos e Documentos ou por correio com aviso de recebimento, sendo a sua apresentação à CREDORA, condição para a liberação de qualquer valor recebido na Conta Vinculada.

I. - CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

2.1. - Para garantir o cumprimento integral e pontual de todas as Obrigações Garantidas, a GARANTIDORA, neste ato, cede e transfere fiduciariamente em garantia aos CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, a titularidade de todos os Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de

Compra e Venda, cujos valores e demais elementos caracterizadores encontram-se identificados na relação que compõe o Anexo I a este Contrato de Cessão Fiduciária, bem como todos os respectivos Documentos Comprobatórios até a integral quitação de todas as Prestações Garantidas, em valor equivalente, sempre e a qualquer tempo, a, no mínimo, 133% (cento e trinta e três por cento) das Obrigações Garantidas.

2.1.1. - As Partes estabelecem que os Documentos Comprobatórios dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, ficarão em poder da AGENTE FIDUCIÁRIO.

2.1.1.1. - A GARANTIDORA, na pessoa de seus representantes legais, é neste ato nomeada e constituída pelo AGENTE FIDUCIÁRIO como fiel depositária de todos os Documentos Comprobatórios dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, comprometendo-se a entregá-los ao AGENTE FIDUCIÁRIO, ou a quem o AGENTE FIDUCIÁRIO indicar, no prazo de 48h (quarenta e oito horas), contado da data de qualquer solicitação efetuada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO à GARANTIDORA nesse sentido.

2.1.2. - Em decorrência da Cessão Fiduciária efetuada nos termos da Cláusula 2.1, os CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS passarão a deter, até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, não só a propriedade resolúvel dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente bem como a posse direta e indireta dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente. Na qualidade, portanto, de proprietários resolúvel dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, poderá o AGENTE FIDUCIÁRIO, como representante dos CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS, praticar todos os atos necessários para salvaguardar os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente.

2.1.3. - Estabelecem as partes que em periodicidade mensal no dia 15 de cada mês, pelo Agente de Garantias das Debêntures, será verificado o saldo devedor das parcelas vincendas dos Contratos de Compra e Venda, para observação do cumprimento do valor mínimo de Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, conforme cláusula 2.1.1., acima, equivalente a 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo devedor atualizado e acrescido da remuneração das Debêntures, nos termos da Escritura, sendo liberado à GARANTIDORA o que sobejar. Ficando ainda estabelecido que a GARANTIDORA deverá substituir os Direitos Creditórios totalmente quitados, até 1 (um) dia útil anterior à data de vencimento final do respectivo Direito Creditório, mantendo-se o percentual de garantia mínimo obrigatório definido na Cláusula 2.1.1.

2.1.3.1 – A GARANTIDORA se obriga a entregar até o dia 10 de cada mês ao Agente de Garantias das Debêntures, as informações relativas ao comportamento dos direitos creditórios no mês anterior conforme formato estabelecido no Anexo III. O atraso na entrega das informações no formato estabelecido implicará na suspensão da liberação de recursos a GARANTIDORA pelo mesmo número de dias do atraso na entrega das informações.

III. - EXECUÇÃO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. - O AGENTE FIDUCIÁRIO, na qualidade de representante dos CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente nos termos do presente Contrato de Cessão Fiduciária na hipótese da ocorrência de qualquer inadimplemento ou mora, total ou parcial, de qualquer das Obrigações Garantidas, terá o direito de exercer sobre os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, podendo dispor de, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, conforme preços e/ou em termos e condições que o AGENTE FIDUCIÁRIO venha a considerar apropriados, dar quitação e assinar quaisquer documentos e/ou termos por mais especiais que sejam necessários à prática dos atos referidos nesta Cláusula, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 66-B Lei nº 4.728/65.

IV - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

4.1. A GARANTIDORA, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e assegura, na data de assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária e durante toda sua execução:

- a) é uma sociedade, validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável;
- b) os representantes legais que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária e seus respectivos Anexos têm poderes para assumir, em nome da GARANTIDORA, as obrigações neles estabelecidas;
- c) a sua situação econômica, financeira e patrimonial, até a data em que esta declaração é feita ou reafirmada, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira negativa o cumprimento de suas obrigações;

d) os Direitos Creditórios são de legítima e exclusiva titularidade da GARANTIDORA, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, que possam obstar a Cessão Fiduciária e o pleno exercício, pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, dos direitos, prerrogativas e garantias decorrentes de sua titularidade;

e) a GARANTIDORA não tem conhecimento de qualquer fato ou situação, de qualquer natureza, relativos aos respectivos compradores dos Lotes que possa impedir a aquisição dos Créditos Cedidos; e

f) nenhum dos respectivos participantes dos Contratos de Compra e Venda, se encontra inadimplente no cumprimento de qualquer obrigação, de qualquer natureza, com a GARANTIDORA.

4.2. A GARANTIDORA declara e garante, em relação aos Direitos Creditórios, que neste momento:

a) os Contratos de Compra e Venda consubstanciam-se em relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados nos anexos do presente Contrato de Cessão Fiduciária;

b) nenhum dos Direitos Creditórios é objeto de qualquer contestação judicial, extrajudicial ou administrativa, iniciada por qualquer pessoa, independentemente da alegação ou mérito, que possa, direta ou indiretamente comprometer sua liquidez e certeza;

c) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que (i) afetem ou possam vir a afetar os Contratos de Compra e Venda, direta ou indiretamente, a presente Cessão Fiduciária ou, que (ii) de outra forma acarretem ou possam acarretar a extinção ou redução dos Direitos Créditórios;

d) não tem conhecimento da existência de ônus sobre os Contratos de Compra e Venda, inclusive aqueles decorrentes de financiamentos contratados diretamente pela CEDENTE;

e) não é de seu conhecimento, na presente data, qualquer pedido de decretação de falência ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial contra si.

4.3. A GARANTIDORA declara ainda que a presente Cessão Fiduciária:

a) não caracteriza fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil Brasileiro;

b) não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 a 138 da Lei nº 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 (Lei de Falências);

c) não caracteriza fraude de execução, na hipótese do artigo 593 do Código de Processo Civil; e

d) não caracteriza a hipótese do artigo 185, "caput", do Código Tributário Nacional.

4.4. As declarações aqui prestadas pela GARANTIDORA subsistirão até a integral liquidação das obrigações perante os CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS assumidas nos termos desta Cessão Fiduciária.

A GARANTIDORA será responsável por todos e quaisquer danos e prejuízos causados aos CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS decorrentes da inveracidade ou inexactidão das declarações prestadas nesta Cláusula Quarta.

V. - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. - A GARANTIDORA e o AGENTE FIDUCIÁRIO atestam e ratificam que todas as declarações e garantias prestadas mutuamente no Contrato de Cessão Fiduciária são verdadeiras e corretas em todos os seus aspectos na presente data.

5.2 - A INTERVENIENTE ANUENTE declara expressamente que anui no presente Contrato de Cessão Fiduciária, na qualidade de proprietária dos Imóveis nos quais estão sendo implantados os Loteamentos "Residencial Viena I", "Residencial Viena II", "Residencial Jardim do Cerrado" e "Residencial Portal do Lago I", cujos Contratos de Compra e Venda, deram origem aos Direitos Creditórios objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

VI. - PENALIDADES

6.1. - O inadimplemento culposo ou doloso, por qualquer das Partes, de qualquer das obrigações de pagamento previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso e/ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento dos

seguintes encargos pelo atraso: (a) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pelos CESSIONÁRIOS FIDUCIÁRIOS e (b) multa convencional, não compensatória, de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor devido, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos.

6.2. - A multa a que se refere a Cláusula 6.1 (b) acima deverá ser paga no prazo de 48h (quarenta e oito horas), contado da data do recebimento pela Parte inadimplente de comunicação a respeito do descumprimento da respectiva obrigação, desde que devidamente comprovado o inadimplemento.

VII. - CONFIDENCIALIDADE

7.1. - As Partes obrigam-se expressamente a manter em sigilo e respeitar a confidencialidade de todas as Informações Confidenciais.

7.2. - Fica desde já estabelecido que (a) as Informações Confidenciais somente poderão ser divulgadas a quaisquer Representantes e (b) a divulgação a terceiros, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, de quaisquer Informações Confidenciais dependerá de prévia autorização, por escrito, das demais Partes.

7.3. - As Partes se comprometem ademais a não utilizar qualquer das Informações Confidenciais em proveito próprio e/ou de quaisquer terceiros e se responsabilizam por qualquer violação das obrigações previstas nesta Seção VII por quaisquer dos Representantes.

7.4. - Caso qualquer das Partes e/ou seus respectivos Representantes sejam obrigados, em virtude de lei, de decisão judicial e/ou por determinação de qualquer Autoridade Governamental, a divulgar quaisquer das Informações Confidenciais, tal Parte deverá comunicar a outra Parte a respeito, sem prejuízo do atendimento tempestivo da obrigação de revelar a respectiva informação exigida.

7.5. - Excluem-se do compromisso de confidencialidade aqui previsto as informações:

- (a) disponíveis ao público de outra forma que não pela divulgação das mesmas por qualquer das Partes ou por qualquer de seus Representantes;
- (b) que comprovadamente já eram do conhecimento de uma ou de ambas as Partes ou de qualquer de seus Representantes antes da referida Parte ou de seus respectivos Representantes terem acesso às Informações Confidenciais em razão do presente Contrato de Cessão Fiduciária;

(c) disponíveis ao público por meio da divulgação de informações relevantes essenciais visando à transparência das Cessões objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária e nos termos da legislação aplicável; e

(d) informações que tenham sua divulgação exigida por lei ou procedimento legal

7.6. - O AGENTE FIDUCIÁRIO, neste ato, compromete-se por si e qualquer pessoa a este relacionada (incluindo, mas sem limitar, seus administradores, funcionários, consultores, prestadores de serviços), a cumprir as regras estabelecidas pela lei n.º 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas); bem como as normas estabelecidas pela comissão de valores mobiliários - CVM, no que se refere ao tratamento de informações confidenciais e negociação de valores mobiliários da GARANTIDORA.

7.7. - O dever de confidencialidade previsto nesta Cláusula sobreviverá ao término do presente Contrato de Cessão Fiduciária pelo prazo de 2 (dois) anos, estando seu descumprimento sujeito, no que couber, às penalidades estabelecidas na Seção VI.

VIII. - REGISTRO

8.1. - Caberá à GARANTIDORA o registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos, em até 20 (vinte) dias corridos, contados da data de sua respectiva assinatura, no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos.

8.1.1. - Todos os custos decorrentes do registro a que se refere a Cláusula 8.1 acima serão pagos pela GARANTIDORA.

IX. - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. - **Vinculação e sucessão.** O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmado em caráter irrevogável e irretratável, configurando obrigações legais, válidas e vinculantes entre as Partes e seus respectivos sucessores a qualquer título, exequíveis em conformidade com os seus respectivos termos.

9.2. - **Notificações.** Todos os avisos, notificações, consentimentos, solicitações, citações judiciais e outras formas de comunicação relacionadas ao presente Contrato de Cessão Fiduciária deverão ser enviados por uma Parte à outra por escrito, devendo ser remetidas ou entregues por carta registrada ou com aviso de recebimento, fax ou por serviço de courier expresso de renome nacional, nos

endereços abaixo:

(a) Se para a GARANTIDORA:

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

(b) Se para o **AGENTE FIDUCIÁRIO**:

Rua Sete de Setembro 99, 24º andar
20050-005 - Rio de Janeiro, RJ
At.: Carlos Alberto Bacha/Rinaldo Rabello Ferreira
Tel./Fac-símile: (21) 2507-1949
Correio Eletrônico: bacha@pavarini.com.br e rinaldo@pavarini.com.br

9.3. - Notificações remetidas nos termos da Cláusula 9.2 serão tidas como entregues: (a) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente; (b) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos de carta registrada ou com aviso de recebimento; (c) 2 (dois) dias úteis após a devida entrega pelo serviço de courier, se remetidas por serviço de courier expresso; e (d) se por fax, no momento da confirmação da transmissão emitida pela respectiva máquina de fax.

9.4. - Qualquer das Partes poderá alterar o endereço para o qual as notificações devem ser remetidas por meio de notificação por escrito à outra parte em conformidade com a Cláusula 9.2, sendo certo, contudo, que em relação a essa disposição, a notificação só será tida como entregue quando seu recebimento for acusado pela outra Parte.

9.5. - **Alterações.** O presente Contrato de Cessão Fiduciária não poderá ser alterado ou modificado em qualquer de suas Seções, Cláusulas, Sub-Cláusulas, condições e/ou disposições, a não ser mediante prévio e comum acordo, por escrito, entre as Partes.

9.6. - **Acordo integral.** O presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui o acordo integral das Partes, substituindo e revogando de pleno direito todos os documentos, acordos e/ou entendimentos entre as Partes, anteriores à presente data, sejam eles verbais e/ou escritos, no que se refere ao objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

9.7. - **Renúncia.** A renúncia por qualquer das Partes em relação a qualquer

direito, obrigação e/ou exigência decorrente do presente Contrato de Cessão Fiduciária terá efeito somente se apresentada por escrito e assinada. Nenhuma tolerância e/ou atraso de qualquer das Partes em fazer cumprir e/ou exigir o cumprimento dos direitos e obrigações convencionados no presente Contrato de Cessão Fiduciária constituirá novação nem precedente de qualquer natureza, nem prejudicará e/ou restringirá o exercício dos mesmos direitos e obrigações em igual situação para o futuro, bem como não isentará, em nenhum caso, qualquer das Partes do integral cumprimento de suas obrigações de acordo com o aqui convencionado e previsto.

9.8. - **Divisibilidade.** Se qualquer termo ou outra disposição do presente Contrato de Cessão Fiduciária for tida como nula, ilegal, inválida, ineficaz e/ou impossível de ser aplicado por qualquer lei e/ou política pública, mesmo assim, todos os demais termos e disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária continuarão em pleno vigor e efeito, desde que o conteúdo econômico e/ou jurídico das operações aqui contempladas não sejam afetados negativamente de forma importante para qualquer das Partes. Mediante a determinação de que qualquer termo ou outra disposição seja tido como nula, ilegal, inválida, ineficaz e/ou impossível de ser aplicada, as Partes negociarão em boa fé para modificar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, de modo a atingir tanto quanto possível o objetivo original.

9.9. - **Tributos.** As Partes estabelecem que qualquer tributo, seja de que natureza for, exigível em decorrência das operações contempladas no presente Contrato de Cessão Fiduciária, será da exclusiva responsabilidade da GARANTIDORA ou da Parte a quem a lei determinar a condição de contribuinte.

9.10. - **Vigência.** O presente Contrato de Cessão Fiduciária permanecerá em vigor até o cumprimento integral de todas as Prestações Garantidas.

9.11. - **Resilição.** O presente Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser resilido de pleno direito pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem justa causa e independentemente de qualquer ônus, penalidade e/ou multa, mediante notificação por escrito enviada à GARANTIDORA com 30 (trinta) dias de antecedência, comunicando sua intenção de resilir o presente Contrato de Cessão Fiduciária.

9.12. - **Rescisão.** O presente Contrato de Cessão Fiduciária poderá ser rescindido, independentemente de aviso prévio, em qualquer das seguintes circunstâncias:

- (a) por qualquer das Partes, se a outra Parte violar quaisquer disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária e deixar de sanar tal violação no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de recebimento de notificação por escrito nesse sentido;



(b) pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, se a GARANTIDORA e/ou qualquer seus empregados, sócios, gerentes, diretores, prepostos e/ou sub-contratados forem responsáveis por conduta que possa trazer má reputação o AGENTE FIDUCIÁRIO;

(c) pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, se a GARANTIDORA tornar-se insolvente ou se for concedida ou declarada, conforme o caso, sua falência, intervenção ou processo de liquidação judicial ou extrajudicial; e/ou

(d) pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, na ocorrência de evento de força maior que a impeça as partes de cumprir suas obrigações nos termos do presente Contrato de Cessão Fiduciária por período superior a 3 (três) meses, desde que notifique a outra Parte por escrito quando da ocorrência do evento de força maior.

9.13. - **Providências adicionais.** Observados os termos e condições do presente Contrato de Cessão Fiduciária, cada uma das Partes envidará seus melhores esforços para realizar, ou fazer com que sejam realizadas, todas as providências e/ou atos necessários ou desejáveis segundo as leis e regulamentos aplicáveis para implementar os negócios contemplados no presente Contrato de Cessão Fiduciária, assinando e/ou fazendo com que sejam assinados todos e quaisquer documentos.

9.14 – Da Procuração. Sem prejuízo das disposições acima, a **GARANTIDORA** e o **EMITENTE** outorgam-se e constituem-se, mútua e reciprocamente, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684, do Código Civil Brasileiro, sendo essa cláusula de irrevogabilidade condição do presente instrumento, procuradores um do(s) outro(s), com poderes específicos para, inclusive, receber cartas, notificações, mandados, citações, intimações e interpelações, de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, decorrentes do presente contrato de Cessão Fiduciária e da ESCRITURA, de modo que, realizado e/ou cumprido o ato, a citação, a intimação e/ou a diligência, na pessoa de qualquer um deles, estará completo, válido e eficaz com relação aos demais, podendo, inclusive, firmar recibos, termos e/ou quaisquer outros documentos relacionados a este Contrato de Cessão Fiduciária, e à ESCRITURA e às demais obrigações constituídas, um em nome do outro, vedado o substabelecimento.

9.15. - **Lei de regência.** O presente Contrato de Cessão Fiduciária será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, as quais igualmente se aplicam ao mecanismo de arbitragem abaixo previsto.

9.16. - **Foro.** As Partes elegem o foro da comarca de Goiânia - GO para resolver toda e qualquer controvérsia resultante e/ou relativa à interpretação do presente

Contrato de Cessão Fiduciária e respectivos Anexos, incluindo quaisquer questões relacionadas a existência, validade e/ou término contratual.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão Fiduciária em três vias de igual teor e efeito, na presença das duas testemunhas também abaixo assinadas.

Goiânia, 31 de agosto de 2012

MSA INCORPORADORA S.A.
GARANTIDORA

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
AGENTE FIDUCIÁRIO

S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.
INTERVENIENTE ANUENTE

Testemunhas:

Nome:
R.G.:
CPF:

Nome:
R.G.:
CPF:

Anexo I

Lista dos Direitos Creditórios Cedidos

Anexo II

Modelo de Notificação aos Devedores

Anexo III

Modelo de Informação Mensal Sobre os Direitos Creditórios

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS RELATIVOS À CONTA VINCULADA

Pelo presente Instrumento Particular, e na melhor forma de direito, as partes (doravante conjuntamente denominadas "Partes" e, individualmente, "Parte"):

I – PARTES

CEDENTE FIDUCIANTE: MSA INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com sede na Rua 86, nº 386, Setor Sul, na Cidade de Goiânia, Goiás, CEP: 74.083-330, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.301.416/0001-17, por seus representantes ao final assinados, doravante denominada CEDENTE ou Emissora; e

CESSIONÁRIOS FIDUCIARIOS: Titulares das debêntures da 2ª Emissão da Fiduciante ("Debenturistas"), representados por **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, na qualidade de AGENTE FIDUCIÁRIO, representante da comunhão dos titulares das Debêntures da 2ª Emissão da CEDENTE ("Debêntures"), doravante denominada ("AGENTE FIDUCIÁRIO");

INTERVENIENTE ANUENTE: MONITORAMENTO E SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida Paulista, nº 453 – 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.798.958/0001-93, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de AGENTE DE GARANTIAS, conforme definido e contratado na Escritura de Emissão de Debêntures da CEDENTE, doravante denominada ("AGENTE DE GARANTIAS").

CONSIDERANDO QUE:

- a) A Emissora celebrou em 31/08/2012, o INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA MSA INCORPORADORA S.A., ("Escritura"; Emissão e "Debêntures");

b) Em garantia do pagamento integral e pontual de todas as obrigações assumidas pela Emissora na Escritura ("Obrigações Garantidas"), a CEDENTE concordou em ceder fiduciariamente os direitos creditórios presentes e futuros decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Lotes dos Loteamentos "RESIDENCIAL VIENA I", "RESIDENCIAL VIENA II" "RESIDENCIAL JARDIM DO CERRADO" e "RESIDENCIAL PORTAL DO LAGO I" firmados entre a CEDENTE e respectivos promitentes compradores ("Contratos de Compra e Venda"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças celebrado em 31/08/2012, entre a CEDENTE e o AGENTE FIDUCIÁRIO;

c) Durante todo o prazo das Debêntures, o valor presente dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente deverá ser equivalente a, no mínimo, 133% do saldo devedor remanescente das debêntures;

d) Sem prejuízo da cessão fiduciária mencionada nos Considerandos "b" e "c", acima, a CEDENTE concordou em ceder fiduciariamente os direitos creditórios relativos à Conta Corrente nº 115.622-5, de titularidade da CEDENTE, na Agência 1610-1 do Banco 001- Banco do Brasil ("Conta Vinculada"), nos termos do presente Instrumento;

e) Toda importância paga à CEDENTE pelos promitentes compradores, em decorrência da venda das unidades imobiliárias vendidas, nos termos dos Contratos de Compra e Venda ("Unidades"), deverá ser depositado na Conta Vinculada;

f) O AGENTE FIDUCIÁRIO concorda, nos termos do presente Contrato, em representar os Debenturistas, que assumem a titularidade dos direitos creditórios relativos à Conta Vinculada transferidos fiduciariamente pela CEDENTE aos Debenturistas e

g) O INTERVENIENTE ANUENTE concorda com todos os termos e condições do presente Contrato, na qualidade de AGENTE DE GARANTIAS.

Tendo o exposto em consideração às premissas aqui contidas, decidem as Partes, de forma irrevogável e irretratável, celebrar o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS RELATIVOS À CONTA VINCULADA** ("Contrato"), que se regerá pelos termos e condições a seguir:

1. Objeto

1.1. Para assegurar o fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a CEDENTE neste ato transfere, em cessão fiduciária em garantia, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos Debenturistas, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, a propriedade resolúvel e a posse indireta, em conformidade com o disposto, no Artigo 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, todos os seus direitos de crédito com relação (i) à Conta Vinculada e os recursos nela depositados; (ii) todos os juros, dividendos e outras rendas decorrentes dos saldos e fundos da Conta Vinculada; (iii) todos os montantes e equivalentes em espécie mantidos na Conta Vinculada e (iv) todos os investimentos feitos com tais recursos, bem como todos os juros e outros ativos recebidos, recebíveis ou de outra forma distribuídos com relação a tais investimentos e relacionados à Conta Vinculada ("Ativos Cedidos").

1.2. A Conta Vinculada cedida fiduciariamente deverá ser mantida pela CEDENTE até o término deste Contrato, sendo que até tal término a Conta Vinculada estará sujeita ao presente Contrato.

1.3. A CEDENTE outorga ao AGENTE DE GARANTIAS e ao AGENTE FIDUCIÁRIO os competentes poderes para ter acesso (e deverá assegurar tal acesso) a todas as informações sobre: (i) valores acumulados existentes na Conta Vinculada; (ii) investimentos dos recursos depositados na Conta Vinculada; (iii) o saldo existente na Conta Vinculada e em tais investimentos; (iv) os "arquivos de cobrança", inclusive podendo emití-los e (v) os "arquivos retorno" dos valores pagos, referentes às parcelas de amortização e juros originadas pelos Contratos de Compra e Venda.

1.4. A CEDENTE manterá junto ao Banco do Brasil ("Banco Depositário") a Conta Vinculada cedida fiduciariamente em favor dos Debenturistas e movimentável pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, na qual serão depositados (i) o valor proveniente da integralização das Debêntures e (ii) os pagamentos mensais feitos pelos promitentes compradores das Unidades;

1.4.1. A movimentação da Conta Vinculada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO, mencionada no item 1.4, acima, será realizada (i) de forma exclusiva e, portanto, vedada à CEDENTE, titular da Conta Vinculada e (ii) nos termos da procuração outorgada pelo presente Contrato e Procuração outorgada por instrumento público exigida pelo Banco Depositário,

1.5. 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 ("Saldo Mínimo");

1.5.1. O valor do Saldo Mínimo definido no item 1.5., acima, será calculado mensalmente, na data de pagamento de amortização e juros das Debêntures, ou seja, o dia 15 de cada mês ("Data Base do Valor Mínimo"), conforme definido na Escritura, 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

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.

1.6. A CEDENTE manterá junto ao Banco Depositário a Conta Corrente de livre movimentação, nº 114.622 -X , de titularidade da CEDENTE, na Agência 1610-1 do Banco 001- Banco do Brasil ("Conta de Livre Movimentação"), para a qual serão transferidos os valores da Conta Vinculada observadas as condições estabelecidas a seguir:

1.6.1 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.

1.6.2 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 da Escritura. 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 autorizará ao Banco Depositário, a liberação do montante que sobejar o valor referente ao Saldo Mínimo, para Conta de Livre Movimentação.

2. Registro. A CEDENTE deverá, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da presente data, com relação ao presente Contrato, e no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da assinatura de qualquer aditamento deste Contrato, proceder ao registro do presente Contrato e dos aludidos aditamentos, conforme o caso, no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Todas as despesas incorridas no tocante aos aludidos registros deverão ser suportadas pela CEDENTE.

3. Declarações. A CEDENTE, neste ato, declara e garante ao AGENTE FIDUCIÁRIO que:

a) tem o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar este Contrato, e para dar cumprimento às obrigações aqui contidas;

b) este Contrato constitui obrigação válida e vinculante da CEDENTE, exequível de acordo com seus termos, sujeitas às (i) leis de aplicação geral sobre falência, insolvência e concordata, e (ii) leis aplicáveis sobre execução específica ou medidas cautelares;

c) a celebração e cumprimento deste Contrato: (i) não conflitarão ou violarão qualquer lei ou decisão arbitral, judicial ou administrativa aplicável aos direitos creditórios ou à Conta Vinculada, (ii) não resultarão nem constituirão (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer contrato de que é parte, (iii) não darão a qualquer outra entidade (com ou sem notificação ou decurso de prazo) qualquer direito a rescisão, alteração, vencimento antecipado ou cancelamento de qualquer contrato, ou (iv) não resultarão (com ou sem notificação ou decurso de prazo) na criação de qualquer gravame ou restrição sobre os direitos creditórios nos termos de qualquer contrato do qual a CEDENTE seja parte ou seus bens possam estar vinculados ou pelos quais possam ser afetados;

d) é a única e legítima titular, de pleno direito, dos Ativos Cedidos que, exceto pela cessão fiduciária prevista neste Contrato, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, restrições, cessões, penhores, penhoras, condições de qualquer natureza, acordos, compromissos, opções, controvérsias, litígios, direitos reais de garantia, dívidas, tributos, ações ou procedimentos judiciais, extrajudiciais, arbitrais ou administrativos que possam, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar a cessão fiduciária prevista neste Contrato; e

e) a garantia real criada por meio deste Contrato constituirá, depois de realizados os registros exigidos pela Cláusula 2 acima, um direito real de garantia

legítimo, válido e perfeito, incondicional e eficaz sobre os Ativos Cedidos, garantindo o pagamento das Obrigações Garantidas, sendo exeqüível em conformidade com seus termos e condições contra a CEDENTE.

4. Saques e Transferências da Conta Vinculada. Toda e qualquer transferência da Conta Vinculada, seja anteriormente ou após a ocorrência de um Evento de Inadimplemento, apenas poderá ser efetuada de acordo com o estabelecido no Item 1.6, do presente Contrato. 5. Execução da Garantia.

a) Será considerado como um "Evento de Inadimplemento" para os fins deste Contrato o descumprimento das Obrigações Garantidas.

b) Mediante a ocorrência e continuidade de um Evento de Inadimplemento, o AGENTE FIDUCIÁRIO poderá receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, nas melhores condições e preço comercialmente disponíveis, parte ou a totalidade dos Ativos Cedidos.

c) Para os fins do item (b) acima a CEDENTE neste ato nomeia e constitui o AGENTE FIDUCIÁRIO, de forma irrevogável e irretratável, como seu procurador e, para agir em seu nome, com poderes para, mediante a ocorrência de um Evento de Inadimplemento (i) receber, resgatar, alienar, ceder ou transferir, nas melhores condições e preço comercialmente disponíveis, parte ou a totalidade dos Ativos Cedidos; (ii) praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins do presente Contrato e (iii) realizar quaisquer movimentações na Conta Vinculada, incluindo, mas não se limitando a, saques e resgate de investimentos, enfim, para que possa exercer todos os direitos inerentes à sua condição de credor fiduciário representando os Debenturistas, inclusive debitar na Conta Vinculada toda e qualquer importância para adimplir as Obrigações Garantidas, no caso de Evento de Inadimplemento.

d) A procuração contida no item (iii) acima é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações neste estabelecidas e é irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

e) A CEDENTE neste ato confirma expressamente sua integral concordância com a alienação, cessão e transferência dos Ativos Cedidos, no todo ou em parte, pelo AGENTE FIDUCIÁRIO.

f) A eventual execução parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato em benefício do AGENTE FIDUCIÁRIO, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação da Obrigação Garantida.

6. Utilização dos Recursos. O AGENTE FIDUCIÁRIO aplicará o produto da excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato em observância aos seguintes procedimentos:

(a) eventuais despesas decorrentes dos procedimentos de execução da cessão fiduciária constituída nos termos deste Contrato serão suportadas e, se for o caso, adiantadas pela CEDENTE e, em caso de descumprimento da CEDENTE em efetuar tal pagamento, deduzidas dos recursos apurados;

(b) os recursos obtidos mediante a excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato deverão ser utilizados para liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura e deste Contrato;

(c) havendo saldo positivo após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas e deduzidas as despesas de que trata a alínea (a) acima, tais recursos remanescentes serão disponibilizados à CEDENTE na Conta Vinculada, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

(d) caso exista, após a excussão da garantia constituída nos termos deste Contrato, saldo em aberto das Obrigações Garantidas, a CEDENTE permanecerá responsável pelo referido saldo até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas e

(e) o início de qualquer ação ou procedimento para excutir ou executar a garantia objeto deste Contrato não prejudicará, de maneira alguma, nem diminuirá, os direitos do AGENTE FIDUCIÁRIO, de propor qualquer ação ou procedimento contra a CEDENTE para garantir a cobrança de quaisquer importâncias devidas aos Debenturistas, nos termos deste Contrato ou de qualquer outro contrato, tampouco a propositura de qualquer outra ação ou procedimento prejudicará, de maneira alguma, ou diminuirá os direitos do AGENTE FIDUCIÁRIO, de propor ação ou procedimento para a excussão ou execução da garantia constituída nos termos deste Contrato.

7. Alterações referentes às Obrigações Garantidas. A CEDENTE permanecerá obrigada nos termos deste Contrato, e os Ativos Cedidos permanecerão sujeitos à cessão fiduciária aqui constituída, a todo o tempo, até que sejam cumpridas todas as Obrigações Garantidas, sem limitação e sem qualquer reserva de direitos com relação à CEDENTE, e independentemente de notificação à, ou anuência da CEDENTE, ainda que:

(a) qualquer exigência de pagamento, efetuada pelo AGENTE FIDUCIÁRIO em relação a qualquer das Obrigações Garantidas, deixe de ser formulada em conformidade com os termos da Escritura;

(b) seja feita qualquer alteração no prazo, forma, local de pagamento ou moeda de pagamento das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(c) o AGENTE FIDUCIÁRIO adote (ou deixe de adotar) qualquer medida com base no ou com relação ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quanto ao exercício de qualquer medida, poder ou direito nela contido ou decorrente de lei, por equidade ou de qualquer outro modo, ou renuncie a qualquer medida, poder ou direito; e

(d) quaisquer garantias, direitos de compensação ou outros direitos reais outorgados a qualquer tempo aos Debenturistas, representados pelo AGENTE FIDUCIÁRIO para pagamento das Obrigações Garantidas, venham a ser cedidos, permutados, renunciados, restituídos ou liberados.

8. Término e Quitação. A cessão fiduciária prevista neste Contrato somente será resolvida na data que ocorrer o pagamento integral e pontual de todas as Obrigações Garantidas ("Data de Término"). O AGENTE FIDUCIÁRIO compromete-se a fornecer à CEDENTE, declaração expressa de liquidação e quitação das obrigações estabelecidas para a CEDENTE na Escritura e neste Contrato, para todos os fins de direito no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Término.

9. Notificações.

9.1. Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra parte pessoalmente, via fax, correio eletrônico (e-mail) ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços abaixo indicados

Se para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Rua Sete de Setembro, 99 – 24º andar
CEP: 20050-005 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Carlos Albert Bacha e Rinaldo Rabello ferreira
Tel.: (21) 2507-1949
Fax: (21) 3554-4635
E-mail: bacha@pavarini.com.br e rinaldo@pavarini.com.br

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

Se para a CEDENTE:

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

9.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por fax ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Os originais dos documentos enviados por fac-símile ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.

10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade.

10.1. Ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações aqui assumidas pelas partes, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes, os quais estarão obrigados, ainda que compulsoriamente, nos termos da legislação vigente, respondendo, ainda, a parte que descumprir qualquer de suas cláusulas ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11. Da Tolerância.

11.1. Nenhum atraso por quaisquer das partes no exercício de qualquer poder ou direito nos termos deste Contrato deverá ser interpretado como uma renúncia a tais

direitos ou poderes; tampouco deverá o exercício individual ou parcial de qualquer poder ou direito precluir outros, ou exercícios adicionais de tais direitos ou poderes ou o exercício de qualquer outro direito ou poder. Nenhuma falha de quaisquer das partes no exercício de qualquer direito previsto neste Contrato deverá constituir uma renúncia ao exercício de qualquer outro direito ou de qualquer exercício adicional de tal direito. Nenhuma renúncia de quaisquer das partes a qualquer direito nos termos deste Contrato deverá constituir uma renúncia a qualquer outro direito.

11.1.1. A renúncia de quaisquer das partes a qualquer direito ou ação prevista neste Contrato em qualquer oportunidade não deverá constituir uma restrição a qualquer direito ou ação que as partes teriam de outra forma em uma oportunidade futura. Os direitos e ações previstos neste Contrato são cumulativos e poderão ser exercidos individualmente ou simultaneamente e não excluem quaisquer direitos ou ações previstos em lei.

11.1.2. Nenhum dos termos deste Contrato poderá ser alterado, renunciado, ou de outra forma modificado, salvo se por escrito e assinado pelas partes.

12. Disposições Gerais.

12.1. Este Contrato representa a totalidade das avenças entre as partes com relação à matéria aqui contemplada, e não há promessas, compromissos ou declarações das partes com relação à matéria contemplada neste Contrato que não esteja expressamente estabelecida ou mencionada neste Contrato. As cláusulas e condições ajustadas neste Contrato prevalecerão sobre os demais contratos, acordos e documentos a eles anexos formalizados ou entabulados pelas Partes.

12.2. Caso qualquer disposição deste Contrato venha a ser considerada ilegal ou inexecutável em qualquer jurisdição, a disposição em questão será ineficaz na medida da sua ilegalidade ou inexecutabilidade, não invalidando quaisquer outras disposições aqui contidas, nem a sua validade, legalidade ou executabilidade em qualquer outra jurisdição.

12.3. As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

12.4. Fica vedada a cessão das obrigações decorrentes deste Contrato sem a expressa anuência dos Debenturistas.

As Partes firmam este Contrato 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, 31 de agosto de 2012

CEDENTE
MSA INCORPORADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

AGENTE FIDUCIÁRIO
PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

INTERVENIENTE ANUENTE
MONITORAMENTO E SERVIÇOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

RG:
CPF:

RG:
CPF:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL:**

Contrato [x] n° xxx/20XX

Empreendimento:

Quadra/Lote:

QUADRO RESUMO

1 - São Partes neste instrumento:

a) Como VENDEDORA, S & J CONSULTORIA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.144.917/0001-13, com sede na Rua 86, nº 386, Setor Sul, Goiânia – Goiás, CEP 74.083-330.

b) Como COMPRADOR(A)(ES)(AS), doravante denominado(a)(os)(as) simplesmente **COMPRADOR**:

Nome: _____
Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____ Regime: _____
D.N.: ____/____/____ Sexo: _____ CPF: _____ RG: _____
End. Res.: _____
Bairro: _____ Cidade: _____ UF: _____
CEP: _____ Fone Res.: _____ Cel: _____
Filiação - Pai: _____
Mãe: _____
End. Correspondência: _____
Bairro: _____ Cidade: _____ UF: _____
CEP: _____ Fone Res.: _____ E-mail: _____

Atividade Profissional:

Profissão: _____ Cargo: _____ Renda Mensal: _____
Empresa: _____ Tempo de serviço: _____
End. Emp: _____
Bairro: _____ Cidade: _____ UF: _____
CEP: _____ Fones: _____

Dados do Cônjuge:

Nome: _____
D.N.: ____/____/____ Nacionalidade: _____ Sexo: _____
CPF: _____ RG: _____ Fone Cel.: _____
Profissão: _____ Cargo: _____ Renda Mensal: _____
Empresa: _____ Tempo de Serviço: _____
End. Emp.: _____
Bairro: _____ Cidade: _____
CEP: _____ Fones: _____

Declaração de Autenticidade: O COMPRADOR declara, sob as penas da lei, que todas as informações cadastrais e pessoais constantes neste QUADRO RESUMO são verdadeiras, estando ciente que qualquer inconsistência poderá acarretar a rescisão deste instrumento.

2 - Descrição do Empreendimento e do Imóvel:

Empreendimento:

IMÓVEL			
Quadra		Lote	
Área Total (m²)		Matrícula (n°)	
Frente (m)		Lote Confrontante	
Fundo (m)		Lote Confrontante	
Lado direito (m)		Lote Confrontante	
Lado esquerdo (m)		Lote Confrontante	

3 - Preço e Forma de Pagamento:

a) Valor do Imóvel: R\$ _____ (_____)

b) Forma de Pagamento: Entrada (arras confirmatórias): R\$ _____ (_____),
Parcelas: _____ (_____) parcelas sucessivas de R\$ _____
(_____), vencendo a primeira em _____ de _____
de _____, as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, encerrando o pagamento em _____ de _____
de _____. Os pagamentos serão realizados por intermédio de Carnê ou boleto
bancário emitido pela VENDEDORA ou por sua administradora.

c) Reajuste do preço após a assinatura do contrato ("Reajuste"): Variação positiva do IGPM/FGV.

d) Periodicidade de aplicação do Reajuste: Anual. O primeiro reajuste será aplicado após 12 (doze) meses, contados da data da assinatura deste instrumento.

Vinculação ao Contrato: Este Quadro Resumo integra o Contrato de Compra e Venda de Imóvel firmado entre a VENDEDORA e o COMPRADOR para todos os fins e efeitos.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando que:

- a) a VENDEDORA é titular do empreendimento imobiliário descrito no item "2" do Quadro Resumo ("Empreendimento");
- b) o Empreendimento foi devidamente aprovado junto a Prefeitura do Municipal;
- c) o presente Contrato orienta-se pelos seguintes pressupostos: (i) os créditos imobiliários resultantes do presente negócio, independentemente da ciência ou anuência do COMPRADOR, poderão ser cedidos à instituição financeira, fundos de investimentos ou companhias securitizadoras, quando ficarão vinculados à títulos de crédito circuláveis no mercado financeiro, mediante securitização ou outra forma prevista em lei, sem, contudo, que sejam alteradas as condições pactuadas neste instrumento; (ii) o compromisso de compra e venda de imóvel, eventual Cédula de Crédito Imobiliário

("CCI"), a cessão dos créditos imobiliários decorrentes do presente instrumento e a sua securitização serão instrumentos coligados, independentemente da ciência ou anuência do COMPRADOR para serem firmados; (iii) a cessão dos créditos imobiliários ou de direitos fiduciários decorrentes do presente Contrato não representarão, em qualquer momento e em nenhuma hipótese, a assunção, pela cessionária dos referidos créditos, da posição contratual da VENDEDORA neste CONTRATO.

d) as Partes dispuseram de tempo, auxílio profissional e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

VENDEDORA e COMPRADOR, quando isoladamente denominadas PARTE e em conjunto PARTES, resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente Contrato de Compra e Venda de Imóvel, obrigando-se ao bom e fiel cumprimento de tudo o que for aqui avençado.

OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1: A VENDEDORA declara ser senhora e legítima possuidora do(s) Imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no Item 2 do Quadro Resumo, obrigando-se, por este Contrato, a vendê-lo ao COMPRADOR nos termos e condições estabelecidas neste instrumento contratual, ficando o COMPRADOR obrigado a adquiri-lo.

1.1. O COMPRADOR declara ter vistoriado o Imóvel objeto desta compra e venda, tendo pleno conhecimento da sua localização e condições topográficas.

1.2. O COMPRADOR declara ter tomado conhecimento da legislação local e das normas de utilização dos imóveis constantes neste instrumento, comprometendo-se a acatar todas as disposições que lhe sejam aplicáveis.

Cláusula 2. O lote de terras alienado será usado exclusivamente para edificações unifamiliares e comércio, não podendo o COMPRADOR dar-lhe destinação diversa sem autorização expressa da VENDEDORA.

PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Cláusula 3: Pela aquisição do(s) Imóvel(is) objeto deste contrato, o COMPRADOR pagará à VENDEDORA a importância líquida, certa e exigível descrita na alínea "a" do Item 3 do Quadro Resumo, acatando a forma de pagamento constante na alínea "b" do mesmo Item 3.

3.1. Caso o vencimento das parcelas do financiamento venha a ocorrer em dia não útil, ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

3.2. Os valores serão pagos através de carnês ou boletos emitidos pela VENDEDORA. Caso o COMPRADOR, por qualquer motivo, não receba o boleto/carnê em até 5 (cinco) dias anteriores à data do vencimento da parcela, deverá procurar a VENDEDORA, solicitar novo carnê/boleto e providenciar a realização do pagamento até a data do seu vencimento, não sendo justificável o inadimplemento pela falta de recebimento do título.

3.3. Incidirá sobre as parcelas pactuadas com vencimento futuro ("Saldo Devedor") reajuste monetário calculado pelo **IGPM/FGV positivo**. A correção monetária será calculada na periodicidade constante na alínea "d" do Campo 3 do Quadro Resumo, considerando os índices entre o segundo mês anterior à assinatura deste contrato e o segundo mês anterior ao da implementação do reajuste.

3.3.1. Em caso de revogação legal, extinção, congelamento, modificações ou não publicação do índice eleito neste contrato, este será substituído por aquele que melhor refletir a inflação no mercado imobiliário, podendo ser utilizado, a critério da VENDEDORA, IPCA/IBGE ou o INCC.

3.4. O COMPRADOR confessa dever a VENDEDORA a integralidade das parcelas avençadas neste contrato, comprometendo-se a efetivar o pagamento pontual das mesmas, na data estabelecida, sob pena de configurar-se a mora, independentemente de notificação ou comunicação.

3.5. O atraso no pagamento de qualquer das parcelas constituirá o COMPRADOR em mora, independentemente de notificação, acarretando a aplicação, sobre o valor da dívida, de multa moratória de 10% (dez por cento), de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice IGPM/FGV, calculados *pró rata die*.

3.5.1. Sem prejuízo dos encargos moratórios previstos neste subitem, o atraso no pagamento de qualquer das parcelas obrigará o COMPRADOR ao pagamento de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito atualizado.

3.6. Como garantia do pagamento do Saldo Devedor, o COMPRADOR emitirá em favor da VENDEDORA uma nota promissória em valor equivalente ao dos pagamentos à prazo na data da assinatura deste instrumento. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas por prazo superior a 60 (sessenta) dias, a nota promissória será considerada vencida, podendo ser protestada e exigida judicialmente. Os pagamentos realizados serão deduzidos do valor da nota promissória com os abatimentos previstos neste contrato, inclusive de deduções, multas, custas e honorários advocatícios. Sendo cumpridas todas as obrigações contratuais, a VENDEDORA devolverá a nota promissória mediante solicitação escrita do COMPRADOR.

3.7. O COMPRADOR autoriza a VENDEDORA a, no caso de atraso no pagamento, efetivar o protesto deste contrato, dos boletos bancários (Duplicatas) ou da nota promissória e ainda realizar a sua inscrição em cadastros de inadimplentes.

3.8. Se, por qualquer motivo, a VENDEDORA admitir o pagamento sem encargos em data posterior a do vencimento, tal fato será considerado mera permissão, não representando novação ou alteração deste contrato, ainda que ocorra de forma repetida. Caso os consectários não tenham sido cobrados por equívoco, a VENDEDORA poderá solicitar o pagamento no futuro.

3.9. O COMPRADOR se obriga a efetuar o pagamento das prestações exclusivamente em ordem cronológica, bem como, a guardar e apresentar os comprovantes de pagamentos sempre que solicitado pela VENDEDORA, não se admitindo, em hipótese alguma, a quitação presumida.

3.10. A antecipação de pagamentos pelo COMPRADOR somente poderá ser efetuada em ordem decrescente, ou seja, da última parcela para a primeira. Caso o COMPRADOR pague antecipadamente as parcelas, será concedido desconto de 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao mês, incidentes sobre as parcelas vincendas.

3.11. Fica o COMPRADOR ciente de que o pagamento de parcelas vincendas não substitui, tampouco quita, qualquer parcela vencida e não paga.

ADMINISTRAÇÃO E CORRETAGEM

Cláusula 4: A VENDEDORA contratou a empresa **J.VIRGÍLIO LANÇAMENTOS DE IMOVEIS LTDA.**, com sede na Rua 82, nº 547, Setor Sul, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.866.779/0001-10, ("ADMINISTRADORA"), para administrar a carteira de recebíveis do Empreendimento. Enquanto estiver vigente o referido contrato, a ADMINISTRADORA será responsável por gerenciar a

assinatura de contratos, enviar carnês de cobrança e prestar assessoria operacional ampla ao Empreendimento.

4.1. A ADMINISTRADORA não será responsável pelo empreendimento nem por atos de competência da VENDEDORA, que, por sua vez, não será responsável pelos atos praticados pela ADMINISTRADORA, ainda que esta aja na condição de mandatária.

4.2. A substituição da ADMINISTRADORA não é escusa para o atraso no pagamento, devendo o COMPRADOR pagar os títulos encaminhados pela VENDEDORA ou por outra administradora. Caso não receba os títulos de cobrança o COMPRADOR deverá procurar a VENDEDORA em sua sede para efetivar o pagamento.

Cláusula 5: A VENDEDORA, em nenhuma hipótese, será responsável por pagar honorários de corretagem decorrentes desta compra e venda. Eventual taxa de intermediação deverá ser livre e diretamente contratada entre a imobiliária ou corretor e o COMPRADOR, que ficará exclusivamente responsável pelo seu pagamento.

5.1. Fica ajustado entre as partes que, em nenhuma hipótese, a devolução do valor da mediação ou corretagem incidente sobre a compra e venda poderá ser requerido a VENDEDORA, por ter sido pago a corretor ou empresa autônoma pela intermediação do negócio.

5.2. Fica o COMPRADOR ciente de que todas as informações passadas sobre a venda são de inteira responsabilidade do corretor de imóveis, o qual por força de dispositivo legal (art. 723 do Código Civil e § 4º, do art. 4º do Código do Consumidor), está obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, não tendo assim a VENDEDORA nenhuma responsabilidade por informações prestadas pelos referidos profissionais que estejam em desacordo com os termos do presente contrato.

DA POSSE

Cláusula 6: Desde que esteja adimplente com todas as obrigações constantes neste instrumento, o COMPRADOR receberá a posse precária do imóvel após a conclusão das obras de infra-estrutura de energia e saneamento básico de obrigação da VENDEDORA, nos termos e prazos previstos neste contrato. A posse passará a ser plena após o total adimplemento das obrigações constantes neste instrumento.

6.1. A VENDEDORA terá o direito de reter a posse do imóvel até a regularização de eventual inadimplemento deste contrato ou, caso o inadimplemento não seja regularizado, de rescindir o contrato antes da entrega da posse.

6.2. Em caso de descumprimento de quaisquer das disposições constantes neste instrumento, ou ainda, nos casos de desistência, cancelamento ou rescisão contratual, a posse precária será automaticamente revogada, devendo o COMPRADOR restituí-la à VENDEDORA imediatamente, independentemente de procedimento judicial, sob pena de se configurar esbulho possessório. A posse ficará com a VENDEDORA até que seja totalmente sanado o inadimplemento, sendo revogada definitivamente se ocorrer a rescisão contratual.

6.2.1. O COMPRADOR autoriza o deferimento de liminar de reintegração de posse, sem a sua oitiva, em caso de descumprimento das obrigações aqui assumidas.

6.3. Enquanto estiver na posse do imóvel, o COMPRADOR deverá mantê-lo limpo, com mato cortado, livre de entulhos, lixo, restos de construção, reservatórios de água ou qualquer outro agente que possa ser nocivo ao meio ambiente. Se estas condições não forem observadas pelo COMPRADOR, a VENDEDORA poderá

realizar os serviços necessários ao atendimento desta cláusula, e cobrar os valores correspondentes na próxima parcela vincenda, acrescidos de 10% (dez por cento) de taxa de administração.

6.4. A posse será transferida mediante solicitação expressa do COMPRADOR, com acatamento total das disposições deste contrato, e será formalizada com a assinatura, pelas PARTES, do Termo de Entrega do Imóvel, emitido em 2 (duas) vias. Enquanto não for firmado este documento a posse pertencerá apenas a VENDEDORA.

6.5. Enquanto estiver na posse indevida do imóvel o COMPRADOR pagará a VENDEDORA o equivalente a 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel a título de aluguel.

CONDIÇÕES PARA EDIFICAÇÃO DE BENFEITORIAS

Cláusula 7: É expressamente proibido ao COMPRADOR implementar qualquer tipo de construção, benfeitoria ou melhoria no(s) Imóvel(eis), objeto do presente instrumento, sem a observância concomitante dos seguintes requisitos:

- a) O COMPRADOR ter recebido o imóvel através de Termo de Entrega, devidamente assinado pelas PARTES;
- b) O COMPRADOR apresentar a VENDEDORA Requerimento de construção para análise e aprovação. O Requerimento de construção deverá conter o pedido de autorização para construir e vir acompanhado dos seguintes documentos: i. projeto civil, elétrico e hidráulico; ii. autorizações e alvarás emitidos pela prefeitura e demais órgãos fiscalizadores; iii. documento de demarcação do lote emitido por agrimensor credenciado; iv. certidão negativa de IPTU; v. Termo de Entrega do imóvel;
- c) A VENDEDORA, a seu critério, autorizar por escrito a construção das benfeitorias, autorização esta que somente será concedida se toda a documentação estiver de acordo com as normas legais e com as diretrizes comerciais e técnicas do Empreendimento;
- d) O COMPRADOR não tenha nenhuma pendência quanto ao cumprimento de qualquer disposição contratual;
- e) O COMPRADOR já tiver quitado mais de 30% (trinta por cento) do preço integral do imóvel;
- f) O COMPRADOR registrar na matrícula do imóvel a garantia de alienação fiduciária em favor da VENDEDORA ou outra que esta solicitar, mediante formalização de instrumento público ou particular de compra e venda definitiva, com a garantia eleita, conforme requisitos previstos em lei.

7.1. O COMPRADOR se obriga a obedecer todas as normas técnicas, projetos e determinações estabelecidas pela Prefeitura Municipal, pelo Código Civil, bem como demais leis e órgãos necessários, sob pena de, não o fazendo, incorrer em descumprimento contratual.

7.2. Fica pactuado entre as partes que, em hipótese alguma, será permitido qualquer tipo de construção com área útil construída inferior a 60 m² (sessenta metros quadrados), sendo que as referidas construções deverão ter cobertura com no mínimo duas águas, com telhas de barro ou outras de melhor qualidade, sendo proibida a utilização de telhas de amianto.

7.3. Não será permitido edificar nenhuma benfeitoria no imóvel antes da construção das calçadas.

7.4. Os muros dos imóveis serão de responsabilidade do COMPRADOR e dos vizinhos, devendo ser respeitada a legislação vigente sobre o assunto. Enquanto os terrenos circunvizinhos ao imóvel objeto deste contrato pertencerem a VENDEDORA, não poderá ser exigida a construção de muros ou cercas divisórias. Se o COMPRADOR decidir fazer o muro antes de o imóvel ser alienado pela VENDEDORA, os custos com a construção correrão exclusivamente às suas expensas, com renúncia expressa ao direito de reclamar esta questão no futuro.

7.5. O rebaixamento de meio fio somente poderá ser realizado mediante autorização das autoridades competentes.

7.6. O COMPRADOR não poderá edificar benfeitorias nas áreas permeáveis, devendo obedecer os recuos mínimos, conforme legislação municipal.

7.7. A edificação no lote deverá ser realizada com a colocação de container para depósito de entulhos de construção, não sendo permitido o depósito no lote, calçada ou rua.

7.8. É expressamente proibida, mesmo em caráter provisório, a ocupação, utilização e construção no imóvel de barracos, barracas de lona, plástico, tapumes, placas de muro, sobras de material de construção, tábuas, ou qualquer outro tipo de material impróprio para construção civil, bem como utilizar o(s) imóvel(eis) para finalidades consideradas nocivas ao interesse social ou ao meio ambiente, como depósito de lixo, papel, latas, plásticos, ferro velho, similares e etc.

7.9. O descumprimento das condições estabelecidas no caput e subitens desta cláusula permitirá a VENDEDORA interromper a obra até a sua adequação. Se o COMPRADOR não tomar todas as medidas necessárias à adequação, será revogada a posse precária concedida e rescindido o contrato.

7.10. Além do acima previsto, o descumprimento das condições de edificação de benfeitorias estabelecidas no caput e subitens desta cláusula acarretará à perda do direito do COMPRADOR a indenização das benfeitorias úteis e necessárias, conforme prevê o parágrafo único do art. 34 da Lei 6.766/79. As benfeitorias serão incorporadas ao imóvel não tendo o COMPRADOR direito de retenção.

DOS TRIBUTOS E DESPESAS

Cláusula 8: Todos os tributos, custas e emolumentos cartorários incidentes sobre a compra e venda do imóvel, bem como os tributos, impostos, taxas, contribuições de melhoria, ITU/IPTU e demais despesas incidentes sobre o bem a partir da assinatura deste instrumento serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR.

8.1. Em caso de descumprimento da obrigação de pagar pontualmente os encargos incidentes sobre o imóvel o COMPRADOR suportará as penalidades aplicadas pelos órgãos competentes, sem prejuízo da sua responsabilidade por eventuais danos morais, materiais e outros que o seu inadimplemento causar à VENDEDORA. Os valores inadimplidos serão cobrados pela VENDEDORA da seguinte forma:

- a) Até o fim da vigência deste instrumento, serão incluídos na primeira prestação ou carnê a vencer, acrescidos das multas e encargos cobrados;
- b) Após o fim deste contrato será cobrado judicialmente por meio das ações judiciais cabíveis, quando serão acrescidos de custas judiciais e honorários advocatícios;

8.2. Caso lhe convenha, a VENDEDORA poderá quitar o débito e cobrar o valor equivalente do COMPRADOR, acrescido da penalidade não compensatória de 10% (dez por cento) do valor pago, a ser cobrado na forma prescrita na alínea "a" do item 8.1.

DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Cláusula 9: A escritura pública de compra e venda do imóvel será lavrada após a comprovação do pagamento da integralidade do preço acostado e cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo COMPRADOR neste instrumento.

9.1. Até a quitação total do preço, caso alguma das partes, a seu critério, resolva lavrar e registrar escritura pública de compra e venda do imóvel, deverá notificar a outra, por escrito, com prazo de 60 (sessenta) dias de antecedência, para que compareça ao cartório de registro de imóveis competente e assine escritura de compra e venda com garantia de alienação fiduciária, hipoteca ou outra exigida pela VENDEDORA, onde constarão todos os requisitos previstos na legislação pertinente.

9.1.1 Caso o COMPRADOR resolva e seja autorizado a edificar benfeitorias no imóvel, as mesmas somente poderão ser construídas após a assinatura e registro da alienação fiduciária ou outra garantia exigida.

9.2. Após o pagamento da última parcela, o COMPRADOR, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, deverá procurar a VENDEDORA para que seja lavrada a escritura pública de compra e venda do imóvel.

9.2.1. O COMPRADOR terá o prazo máximo e improrrogável de 60 (sessenta) dias, contados da data do pagamento da última parcela, para providenciar a escritura e registro do imóvel. Após este prazo a VENDEDORA não mais responderá por eventual impossibilidade no fornecimento da escritura, ficando o COMPRADOR compromissado a restituir eventuais perdas e danos decorrentes da sua mora.

9.3. A lavratura da escritura fica condicionada ao total adimplemento deste instrumento. Caso subsista alguma pendência referente às obrigações contratuais, o COMPRADOR deverá saná-la para receber a escritura pública do imóvel;

9.4. Na data agendada para a lavratura da escritura, as PARTES deverão comparecer ao cartório de registro de imóveis competente e apresentar toda a documentação necessária ao registro.

9.5. Todos os custos com a lavratura e registro da escritura pública de compra e venda, incluindo, mas não se limitando, a constituição de garantia fiduciária, taxas, Imposto de Transmissão Intervivos (ITI), custas cartorárias e outras serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.

9.6. Caso a COMPRADORA, mesmo notificada, não compareça ao cartório na data agendada, responderá por todas as perdas e danos decorrentes da sua demora em receber o imóvel e terá que pagar a VENDEDORA multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, penalidade esta que deverá ser paga antes da lavratura da escritura pública do imóvel.

CESSÃO DE DIREITOS PELO COMPRADOR

Cláusula 10: O COMPRADOR não poderá vender ou ceder os direitos advindos deste contrato sem a prévia e expressa anuência da VENDEDORA, sendo nulo todo e qualquer negócio realizado sem a observação deste requisito. Será faculdade da VENDEDORA aceitar a venda ou cessão.

10.1. Além da conveniência da VENDEDORA, a concordância com a venda ou cessão está condicionada à existência conjunta das seguintes condições:

- a)** O COMPRADOR esteja absolutamente adimplente com as obrigações assumidas neste contrato;
- b)** O CESSIONÁRIO assuma integralmente as obrigações e direitos do COMPRADOR consignados neste contrato;
- c)** O COMPRADOR e o CESSIONÁRIO firmem Termo de Cessão de Direitos contendo a anuência expressa da VENDEDORA;

d) O COMPRADOR ou CESSIONÁRIO paguem a VENDEDORA, a título de custos e despesas administrativas, o equivalente a 1% (um por cento) do valor de venda do imóvel, valor este que deverá ser integralmente quitado no ato da assinatura do Termo de Cessão de Direitos;

10.2. Qualquer transferência só será admitida pela VENDEDORA após análise cadastral do CESSIONÁRIO, podendo ser realizadas consultas aos bancos de dados cadastrais como SERASA, SPC, Cartórios de Protestos e outros, ficando acordado que será negada a venda a CESSIONÁRIOS que não demonstrem capacidade financeira de cumprir com as obrigações contratuais.

10.3. O COMPRADOR se obriga a cientificar o cessionário sobre os direitos de cessão e securitização outorgados neste instrumento contratual, devendo o CESSIONÁRIO anuir com estas condições, sem nenhuma ressalva.

10.4. A VENDEDORA poderá exigir que o CESSIONÁRIO firme novo contrato de compra e venda do imóvel, onde serão lançados os valores já pagos pela CEDENTE.

DA SUB-ROGAÇÃO, CAUÇÃO, CESSÃO DE DIREITOS E/OU DEVERES DA VENDEDORA E EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Cláusula 11: Fica reservado à VENDEDORA, a seu exclusivo critério, independentemente de nova autorização do COMPRADOR, o direito de sub-rogar, caucionar, oferecer em garantia, ou ceder os direitos e/ou deveres decorrentes deste instrumento a terceiros, no todo ou em parte, negociar o seu saldo devedor através de antecipação de recebíveis, seja com pessoa física ou jurídica, agente securitizador ou instituição financeira, empresa ou entidade cujo objeto social seja a aquisição de ativos de terceiros ou operações de fundo imobiliário.

11.1. Nas hipóteses previstas no *caput* a VENDEDORA poderá oferecer o(s) Imóvel(is) em garantia dos direitos e/ou deveres decorrentes deste Contrato, com o que o(a) COMPRADOR desde já anui expressamente, independente de notificação neste sentido.

11.2. Neste ato, o COMPRADOR autoriza expressamente a VENDEDORA, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder os créditos decorrentes deste instrumento, a fim de que sejam utilizados em operação de antecipação de recebíveis, por meio de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, bem como utilizados como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97.

11.3. Sendo realizada a securitização de créditos prevista nesta cláusula, passará a ser vedado às partes alterar ou, de qualquer forma, modificar os termos e condições definidas neste contrato, inclusive aquelas relativas à preço, forma de atualização e reajuste, salvo mediante expressa anuência por escrito da CESSIONÁRIA, a qual, quando da cessão de crédito, se sub-rogará em todos os direitos da VENDEDORA previstos neste instrumento.

11.4. Fica a instituição detentora dos créditos cedidos, desde já, autorizada e com plenos poderes para tomar todas as providências para a realização de tal operação de securitização, incluindo as divulgações que forem necessárias para a Comissão de Valores Mobiliários - CVM e terceiros.

11.5. Desde já o COMPRADOR e a VENDEDORA se comprometem a fornecer toda documentação e/ou informação necessária à operação de securitização imobiliária desde que expressamente prevista na regulamentação em vigor.

11.6. Se os recebíveis provenientes deste contrato forem cedidos, passará a ser vedado à VENDEDORA compensar créditos seus com os recebíveis cedidos.

11.7. Fica desde já ajustado entre as partes que a cessão dos créditos e direitos provenientes deste instrumento pela VENDEDORA não representará a assunção, pela cessionária, da posição contratual da

VENDEDORA, salvo se esta disposição constar expressamente no contrato de cessão a ser firmado entre a VENDEDORA e a cessionária.

DA INFRAESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO

Cláusula 12: O COMPRADOR, desde já, declara para todos os efeitos legais e contratuais, ter plena ciência de que o Empreendimento contará com a seguinte infra-estrutura:

- a) rede de distribuição de água potável;
- b) energia elétrica com iluminação pública;
- c) pavimentação asfáltica com meio-fio;
- d) piqueteamento dos lotes;
- e) rede de distribuição de esgoto;

12.1. As obras acima listadas estão incluídas no preço do Imóvel e serão implantadas no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) meses**, contados da data da assinatura deste instrumento, conforme o cronograma abaixo:

Infra-estrutura	Data Base	Início	Término
Rede de água	[X]	[X]	[X]
Rede de esgoto	[X]	[X]	[X]
Rede elétrica	[X]	[X]	[X]
Pavimentação	[X]	[X]	[X]
Galeria pluvial	[X]	[X]	[X]

12.1. O prazo para implantação das obras de infra-estruturas no Empreendimento poderá ser prorrogado em caso de chuvas prolongadas, greve e/ou paralisação dos serviços públicos, racionamento de água e/ou energia elétrica, calamidade pública, processo de desapropriação, casos fortuitos, de força maior ou por autorização da prefeitura local. A prorrogação poderá durar somente pelo prazo necessário à regularização da situação que lhe deu causa.

12.2. A obrigação de implantação da rede de distribuição de água potável e energia elétrica no Empreendimento consiste na preparação e ligação dos serviços aos sistemas de distribuição, não sendo responsabilidade da VENDEDORA o fornecimento da água potável e energia elétrica, que são de inteira e exclusiva responsabilidade das empresas competentes.

12.3. O COMPRADOR obriga-se a, quando receber o imóvel, conferir a exatidão da demarcação divisória feita com estacas de madeira ou marcos de concreto, bem como a conservá-los intactos, respeitando o alinhamento das vias públicas demarcadas de acordo com o plano e planta do Empreendimento.

12.4. Concluída a demarcação do terreno, a VENDEDORA não se responsabilizará pela posição dos marcos demarcatórios, tendo em vista que os mesmos estão expostos a várias situações (rodas de veículos, escavações próximas, etc.), as quais, eventualmente, poderão provocar seu deslocamento físico, ocorrências estas impossíveis de serem fiscalizadas.

12.5. Caso o imóvel não seja entregue com saneamento básico interligado a rede pública, o COMPRADOR ficará responsável por executar, às suas expensas, construção de fossa séptica e sumidouro nos termos da NBR nº. 7.229 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), conforme exigência dos órgãos ambientais, nunca podendo construir a fossa séptica e/ou sumidouro na calçada.

Cláusula 13: Fica ajustado entre as partes que todos e quaisquer custos e despesas de implantação de infra-estruturas urbana e/ou melhorias que vierem a beneficiar o(s) Imóvel(is), e que não sejam de responsabilidade da VENDEDORA, conforme descrito neste instrumento, correrão por conta dos proprietários dos imóveis, na forma de rateio, onde os valores serão divididos de acordo com o tamanho de cada propriedade. Se lhe convier, a VENDEDORA poderá executar ou contratar a execução dos serviços necessários, disponibilizando aos proprietários os comprovantes dos valores gastos. Caso a VENDEDORA tenha que administrar a obra, cobrará dos proprietários o equivalente a 10% (dez por cento) do valor dos serviços a título de taxa de administração.

13.1. Caso a VENDEDORA venha a efetuar o pagamento de obras de infra-estrutura que não forem de sua competência, terá o direito de realizar a cobrança do dispêndio financeiro dos proprietários juntamente com as parcelas, rateando entre estes o valor gasto, corrigido monetariamente pelo índice IGPM/FGV e acrescidos de 10% (dez por cento) de taxa de administração.

ALTERAÇÕES

Cláusula 14: O COMPRADOR autoriza expressamente a VENDEDORA a proceder alterações que não comprometam proporção superior a 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, avençando que estas alterações não ensejarão reclamação ou indenização. Se, por razões de ordem técnica, comercial por exigência dos órgãos públicos, casos fortuitos ou de força maior, a alteração atingir área superior a mencionada nesta cláusula, o COMPRADOR receberá o valor equivalente à diferença de metragem, considerando a proporção entre o preço pago e a metragem original.

DA RESCISÃO

Cláusula 15: O presente instrumento será rescindido, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, com cláusula resolutiva expressa, nos termos do art. 474 do Código Civil, caso o COMPRADOR:

- a) descumpra qualquer das cláusulas previstas neste contrato;
- b) atrase no pagamento de qualquer parcela do Saldo Devedor por prazo superior a 90 (noventa) dias, contados do vencimento;
- c) descumpra as obrigações descritas na Cláusula 7 deste contrato;
- d) ceda os direitos deste Contrato sem observância ao estabelecido na Cláusula 11;
- e) atrase o pagamento dos Tributos e Despesas de sua responsabilidade;
- f) requeira ou tenha decretada recuperação judicial, extrajudicial, falência ou insolvência civil;
- g) quando notificado, deixe de comparecer ao cartório para lavrar escritura definitiva de compra e venda ou escritura de alienação fiduciária;
- h) desista do negócio;

15.1. O descumprimento das demais obrigações constantes neste instrumento também ensejará a sua rescisão caso o COMPRADOR não sane o inadimplemento no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento de notificação extrajudicial noticiando a infração.

CONSEQUÊNCIAS DA RESCISÃO

Cláusula 16: A rescisão deste instrumento contratual acarretará as seguintes consequências, cumulativamente:

- a) devolução imediata da posse do imóvel pelo COMPRADOR, caso já a tenha recebido;
- b) multa penal de 10% (dez por cento) incidente sobre o valor de venda do imóvel;
- c) vencimento antecipado de toda a dívida, com acréscimo das penalidades previstas neste contrato;
- d) honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total da dívida;
- e) demais consequências previstas nesta cláusula.

16.1. Sem prejuízo do disposto acima, em caso de rescisão contratual, o COMPRADOR deverá pagar a VENDEDORA, a título de taxa de fruição, valor equivalente a 1% (um por cento) do valor de venda do imóvel por mês. A taxa de fruição incidirá entre a data da entrega da posse do imóvel e a data da efetiva devolução do bem.

16.2. Em caso de desapropriação do imóvel alienado o valor da indenização paga pelo órgão desapropriador será dividido entre as partes de acordo com a proporção dos pagamentos realizados.

16.3. Desde que construídas em total acatamento a este instrumento e a legislação pertinente, as benfeitorias úteis e necessárias serão passíveis de indenização, de acordo com Laudo Técnico elaborado por profissional idôneo e capacitado indicado pela VENDEDORA, não podendo o COMPRADOR questionar este valor.

16.4. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas em hipótese alguma, bem como todas e quaisquer construções irregulares e/ou em desacordo com este contrato de compromisso, as normas técnicas exigidas pela Prefeitura Municipal e demais órgãos envolvidos, sobretudo o recolhimento do INSS e FGTS relativo à mão de obra aplicada.

16.5. Ocorrendo a hipótese de restituição de parcelas, os valores somente serão ressarcidos mediante efetiva comprovação pelo COMPRADOR do efetivo pagamento das parcelas.

16.6. Mediante a devolução da posse e propriedade do imóvel, a VENDEDORA apurará os valores efetivamente pagos pelo COMPRADOR. As partes convencionam que, ocorrendo a rescisão, sem prejuízo do estabelecido anteriormente, o COMPRADOR pagará a VENDEDORA o equivalente a 20% (vinte por cento) dos seus créditos a título de indenização por lucros cessantes e despesas com administração, comercialização e marketing. Do crédito líquido do COMPRADOR serão deduzidas todas as penalidades previstas neste instrumento, juros, tributos, custas arbitrais, judiciais ou extra judiciais, perdas, danos, honorários advocatícios e demais débitos ou despesas, devendo o valor remanescente ser pago ao COMPRADOR em tantas parcelas quantas foram pagas a VENDEDORA, vencíveis a partir da primeira revenda do(s) imóvel(eis).

16.7. Se houver saldo devedor, o COMPRADOR deverá pagá-lo em 15 (quinze) dias, sob pena de serem propostas as medidas cabíveis.

16.8. De acordo com o disposto nesta cláusula, em caso de rescisão o COMPRADOR terá direito a restituição dos valores pagos de acordo com a seguinte fórmula: **(Valor pago – valores em atraso - multa penal prevista na alínea “b” – honorários advocatícios de 10% - taxa de fruição de 1% ao mês, se tiver recebido a posse do imóvel – 20% de despesas de marketing, venda e administração = Valor da Restituição).**

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 17: O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes, mas também seus herdeiros e sucessores ao seu fiel e integral cumprimento.

17.1. Ocorrendo o falecimento do COMPRADOR, deverão os herdeiros e sucessores assumirem as obrigações decorrentes do presente contrato, devendo para tanto, darem continuidade ao pagamento das parcelas devidas, bem como se fazerem representar perante a VENDEDORA através de inventariante legalmente constituído (art. 12, V, CPC).

Cláusula 18: Durante o prazo de 07 (sete) dias, contados da data de assinatura do presente Contrato, a VENDEDORA tem o direito de analisar o cadastro do COMPRADOR e a viabilidade do negócio jurídico ora pactuado. Caso haja alguma restrição ou inconveniência a VENDEDORA poderá rescindir este instrumento, sem penalidade para as partes, devendo apenas restituir ao COMPRADOR as importâncias pagas, sem qualquer correção ou remuneração, ficando isenta de quaisquer ônus ou indenização, bem como, desobrigada de justificar a referida rescisão. O COMPRADOR terá o mesmo prazo para desistir do negócio sem a incidência de multa ou penalidade.

Cláusula 19: Caso, por equívoco da VENDEDORA, ocorra a venda em duplicidade do imóvel, prevalecerá para todos os efeitos a venda com data mais antiga, salvo se em um dos imóveis houver edificação e no outro não, quando valerá a venda do imóvel onde existirem benfeitorias. Em tais casos, fica a VENDEDORA com o pleno direito de efetuar a troca do imóvel vendido em duplicidade por outro com as mesmas características, de acordo com a disponibilidade em estoque. Caso não seja possível a realização da troca do imóvel, a venda será cancelada, sem penalidade ou indenização para as partes, ficando a VENDEDORA obrigada a devolver ao COMPRADOR todas as importâncias pagas, corrigidas monetariamente pelo mesmo índice de correção das parcelas, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados do efetivo cancelamento.

Cláusula 20: Qualquer tolerância de uma das partes quanto à cobrança de multas e acessórios ou à exigência do cumprimento de qualquer obrigação do Contrato, não implicará em renúncia ao respectivo direito nem induzirá novação, precedente ou alteração do Contrato, sendo aqueles atos de tolerância levados à conta de simples liberalidade.

Cláusula 21: O(s) Imóvel(eis) objeto deste instrumento é(são) inalienável(is) a qualquer título durante todo o prazo de vigência deste instrumento, só podendo ser vendido ou onerado com consentimento expresso da VENDEDORA, o que se dará por escrito e em instrumento desta mesma natureza, mantendo as mesmas condições deste instrumento, exceto quanto ao disposto na Cláusula 11.

Cláusula 22: Todas as notificações escritas decorrentes deste instrumento serão remetidas para os endereços constantes no preâmbulo deste contrato, ficando as partes comprometidas a informar expressamente toda e qualquer alteração de endereço, sob pena de serem presumidas aceitas as comunicações enviadas para o endereço informado, independentemente de recebimento pessoal pela parte.

Cláusula 23: A anulação ou revisão de qualquer das cláusulas deste instrumento não afetará a vigência das demais.

DA OUTORGA DE PODERES

Cláusula 24: Havendo mais de um o COMPRADOR, ou ainda no caso de COMPRADOR e seu cônjuge, um constitui o outro seu bastante procurador, para o fim especial de receber citação, intimação, interpelação, notificações e avisos de cobrança oriundas de processo de execução judicial ou extrajudicial, bem como para

representação em re-ratificações, alterações e/ou reformulações contratuais, sendo este mandato outorgado em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, como condição dos negócios aqui pactuados, até solução final da dívida.

De acordo: _____

DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Cláusula 25: As partes convencionam que todo litígio, dúvida ou discussão referente a este instrumento contratual serão resolvidas definitivamente por arbitragem, ficando eleita a 2º Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia – Goiás (2º CCA-GO), localizada na Avenida D, nº 354, Setor Oeste, Goiânia – Goiás, eleita pelas partes e indicada nesta cláusula, com renúncia de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja. A controvérsia será dirimida por árbitro único, indicado pela 2º CCA-GO dentre os nomeados em sua lista. O procedimento arbitral será regido pela Lei 9.307/96, devendo o árbitro decidir conforme as regras de direito.

Concordância do COMPRADOR com a instituição da Arbitragem

Estando de acordo com todas as disposições contidas neste contrato e cientes das suas implicações, as partes assinam este instrumento, para que surta seus efeitos jurídicos e legais, obrigando-se ao seu fiel e integral cumprimento.

[x], [x] de [x] de 20xx

S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA
Vendedora

[x]
Comprador

Testemunhas:

01: _____

Nome:

RG:

Endereço:

02: _____

Nome:

RG:

Endereço:

*****SMPAID-Protocolo- 1.180.447 -17/09/2012

14/14

ANEXO I

NOTA PROMISSÓRIA						
Avalistas: AVALISTA	Nº					
	Vencimento: ____ de ____ 20__					
	<u>R\$</u>					
	No dia ____ do mês de ____ de 20__ pagarei por esta única via de NOTA PROMISSÓRIA a S & J CONSULTORIA E INCORPORADORA LTDA – CNPJ nº 10.144.917/0001-13, ou a sua ordem, a quantia de _____, em moeda corrente deste país.					
	<table border="1"><tr><td>Pagável em: Goiânia - Goiás</td><td>Local e Data:</td></tr><tr><td>Emitente:</td><td rowspan="3">Assinatura do Emitente: _____ _____</td></tr><tr><td>CNPJ/CPF:</td></tr><tr><td>Endereço:</td></tr></table>	Pagável em: Goiânia - Goiás	Local e Data:	Emitente:	Assinatura do Emitente: _____ _____	CNPJ/CPF:
Pagável em: Goiânia - Goiás	Local e Data:					
Emitente:	Assinatura do Emitente: _____ _____					
CNPJ/CPF:						
Endereço:						