

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL SEM GARANTIA REAL SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do art. 18, §4º, da Lei n.º 10.931/2004:

INFRASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 2.224, 7º andar, parte, Cerqueira César, CEP 01418-200, inscrita no CNPJ sob o nº 10.488.244/0001-19 e com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35300363124, neste ato representada por seus diretores na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como “Instituição Custodiante” e, quando em conjunto com a Emissora, doravante denominados “Partes” e, individualmente, como “Parte”);

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real sob a Forma Escritural (“Escritura de CCI”), por meio dos termos e condições a seguir descritos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins desta Escritura de CCI, as expressões utilizadas nesta escritura, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos nos Documentos da Operação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. A Emissora, neste ato, emite 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo, e no Anexo I deste instrumento (“Anexo I”), representando a totalidade dos Recebíveis Imobiliários que representam 100% (cem por cento) do Valor da Locação, assim como os seus respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando, ao principal, juros, multas, indenizações, penalidades, encargos contratuais e legais, conforme previstos no Contrato de Locação.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor de emissão da CCI é de R\$ 27.416.691,84 (vinte e sete milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, seiscentos e noventa e um reais e oitenta e quatro centavos), que corresponde ao saldo devedor total dos Recebíveis Imobiliários, apurado em 1º de setembro de 2019.

3.2. Quantidade: É emitida neste ato 1 (uma) CCI, representando a totalidade dos Recebíveis Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação.

3.3. Série e número: A Emissão é realizada em uma única série, composta da CCI n.º 001.

3.4. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento dos Recebíveis Imobiliários e, por consequência, da CCI, estão especificados no Contrato de Locação, sendo que a data de vencimento final da CCI está indicada no Anexo I deste instrumento.

3.5. Condições da Emissão e Custódia: A CCI é integral, representativa da totalidade dos respectivos Recebíveis Imobiliários, e emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural e custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.5.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, sendo ainda a Instituição Custodiante responsável pela guarda dos documentos relacionados à emissão da CCI.

3.5.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI em decorrência dos Recebíveis Imobiliários, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida, mediante consultas ao Sistema de Negociação.

3.6. Sistema de Negociação: As CCI serão registradas para negociação na B3 ou em qualquer outra câmara que mantenha sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil que venha a ser contratada pela Emissora. Toda e qualquer cessão ou alienação da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio de tais sistemas de negociação. A cessão da CCI implica automática transmissão dos direitos e obrigações delas decorrentes ao cessionário da CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de CCI e em lei.

✓

3.6.1 Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Local de Pagamento: Os Recebíveis Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos pela Via Brasil à Emissora, ou à sua cessionária, no local e sob a forma estabelecidos no Contrato de Locação.

3.8. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Recebíveis Imobiliários e, por consequência, da CCI, estão discriminados no Contrato de Locação, conforme descrito no Anexo I deste instrumento.

3.9. Atualização Monetária: Os Recebíveis Imobiliários e, por consequência, a CCI, são atualizados monetariamente, a cada período mensal, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo nos termos do Contrato de Locação.

3.10. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Recebíveis Imobiliários são os Lotes, descritos e caracterizados no Anexo I ao Contrato de Locação.

3.11. Demais Características: As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento, bem como no Contrato de Locação.

3.12. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e de 1 (uma) via original do Contrato de Locação, ao passo que a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e 1 (uma) cópia do Contrato de Locação.

3.13. Remuneração: A remuneração dos Recebíveis Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, taxas e critérios convencionados no Contrato de Locação, conforme descrito no Anexo I deste instrumento.

3.14. Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Recebíveis Imobiliários e, por consequência, das CCI, são aquelas discriminadas no Contrato de Locação.

CLÁUSULA QUARTA – EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: Tendo-se em vista que os Recebíveis Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação, não contam com quaisquer garantias reais, a CCI é emitida

sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/2004”).

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas. São de responsabilidade da Via Brasil todas as despesas referentes à emissão da CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia e aos honorários da Instituição Custodiante, que serão pagas pela Emissora, por conta e ordem da Via Brasil, conforme abaixo.

(i) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$3.000,00 (três mil reais). A primeira parcela deverá ser paga até 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura da escritura de emissão de CCI, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.

1.1.1. Os honorários e demais remunerações devidos à Instituição Custodiante serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPC-A divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada pro rata die se necessário

1.1.2. A remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário / Agente de Notas / Agente de Letras, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o gross-up equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

1.1.3. Em caso de mora no pagamento de quaisquer valores à Instituição Custodiante no âmbito desta Escritura de Emissão, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito

à atualização monetária pelo Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M), ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, incidente desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

1.1.4. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

1.1.5. No caso de celebração de aditamentos aos Instrumentos da Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de Investidores, bem como nas horas externas ao escritório da Instituição Custodiante, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

5.2. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Recebíveis Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto no Contrato de Locação.

CLÁUSULA SEXTA – NEGOCIAÇÃO DA CCI

6.1. Formalização da Cessão: A Emissora desde já está autorizada a negociar a CCI e sua vinculação ao CRI, em razão do Contrato de Cessão, cedendo e transferindo a terceiros os correspondentes Recebíveis Imobiliários por ela representados.

6.2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrangerá a totalidade dos respectivos Recebíveis Imobiliários, ficando o seu titular sub-rogado em todos os direitos, garantias e acessórios representados pela CCI.

6.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão e também de 1 (uma) via do Contrato de Locação. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão e do Contrato de Locação, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva assinatura.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar seus melhores esforços para validamente obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2 Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título, até o seu integral cumprimento.

7.3 Título Executivo: Para os fins da execução dos Recebíveis Imobiliários representados pela CCI, bem como as obrigações dela decorrentes e garantias a ela pertinentes, considera-se que a CCI é título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil e 20 da Lei n.º 10.931/04, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de CCI e no Contrato de Locação.

7.4 Novação: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade da Emissora, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhe for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco a impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de CCI ou na lei.

7.5 Atuação da Instituição Custodiante: A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da presente Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação.

7.6 Aditamento: Qualquer aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão somente será

válido se formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes.

- 7.7 Comunicação: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta Escritura de Emissão:

Se para a Emissora: [/]

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Alameda Santos, 2224 - 7º andar, parte, Cerqueira Cesar, São Paulo, SP

CEP: 01418-200

Telefone: (11) 3165-8100

At.: Ricardo Kassardjian

E-mails: ricardo@infrasec.com.br

com cópia para: ismail@infrasec.com.br

Se para a Instituição Custodiante

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj 1401, Itaim Bibi

04534-002, São Paulo, SP

At.: Matheus Gomes Faria / Marcus Venícius Bellinello da Rocha

Tel.: (11) 3090-0447

Correio Eletrônico: matheus@simplicpavarini.com.br / mrocha@simplicpavarini.com.br

- 7.8 Legislação: Esta Escritura de CCI é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

7.9 Eleição de Foro: As Partes neste ato elegem, com exclusividade, o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir todas as questões decorrentes ou relacionadas à interpretação ou cumprimento da presente Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

C

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Sob a Forma Escritural, de 30 de setembro de 2019, entre a Infrasec Securitizadora S.A. e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.**

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ricardo Kassardjian

Cargo: Diretor

Nome: Ismail Cristiano de Souza Moutinho

Cargo: Diretor



Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Instituição Custodiante

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

RG:

2. _____

Nome:

RG:

C

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DA CCI

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 30 de setembro de 2019. LOCAL DE EMISSÃO: SÃO PAULO/SP
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	------------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA E CREDORA INICIAL:

INFRASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 2.224, 7º andar, parte, Cerqueira César, CEP 01418-200, inscrita no CNPJ sob o nº 10.488.244/0001-19 e com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35300363124.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01.

3. DEVEDORA:

VIA BRASIL MT 100 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ sob nº 30.820.959-0001-34, com sede à Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 1756, sala 505, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78.048-340.

4. TÍTULO

Instrumento Particular de Contrato de Construção Seguido de Locação de Imóvel Não Residencial Por Encomenda e Outras Avenças, celebrado em 08 de abril de 2019 entre Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovia S.A. e Conseng Engenharia Ltda. “Contrato de Locação”.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 27.416.691,84 (vinte e sete milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, seiscentos e noventa e um reais e oitenta e quatro centavos).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Praça de Pedágio P1 km 11 + 145m (UTM 265.530,2362, 8.012.980,4246), Base de Serviços Operacionais - BSO Km 46 + 000 m (UTM 253.625,2317, 8.044.607,0100), Base de Pesagem Km 48 + 600m (254.023,3877, 8.047.159,9292), Posto de Polícia Rodoviária Km 49 + 580m (UTM 254.177,9896, 8.048.150,2205), Praça de Pedágio P2 Km 83 + 485m (262208,5769; 8077020,4295)

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO REMANESCENTE	48 (quarenta e oito) meses, após o Prazo de Carência definido no Contrato de Locação.
7.2. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, pela variação do IPCA/IBGE.
7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	31 de janeiro de 2020.
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	31 de dezembro de 2023, considerando a isenção prevista no item 6.1.2 do Contrato de Locação.
7.5. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata</i> dia; (b) correção monetária mensal, pelo mesmo índice mencionado no item 6.2 acima, calculada <i>pro rata</i> dia; e (c) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
7.9. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Índice de Preços ao Consumidor – Amplo – IPC-A divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE
7.10. REMUNERAÇÃO	13,0% a.a.
7.11. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO	Mensal, após o Prazo de Carência definido no Contrato de Locação
7.12. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO	Mensal, após o Prazo de Carência definido no Contrato de Locação
8. GARANTIAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	
Fiança e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

6